



Årsredovisning 2025

HSB Brf Södertälje i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Södertälje i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0742 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertälje 14	1963-01-01	1963 och 1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	178
2	förråd	2
15	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 395
1	lokaler (hyresrätt)	74
Totalt 64 objekt		2 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Sabelström	Ordförande	2025-01-01	
Jan Persson	Ledamot	2025-01-01	
Mathias Rydberg	Ledamot	2025-01-01	
Jenny Rydström	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Christoffer Karlsson	Suppleant	2025-01-01	2025-05-15
Jan Doweyko-Jurkowski	Suppleant	2025-01-01	2025-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamoten Magnus Sabelström.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Persson, Magnus Sabelström och Jenny Rydström.

Revisorer har varit: Christoffer Karlsson 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 2025-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

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 2025-09-22.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Byte av fönster.
1997	Omdragning av elledningar. Förändringsarbete på innergården. Garageportar och cykelrumsdörrar utbyta.
2000	Förändring av mätpunkter för elförbrukning.
2003	Fönster och dörrpartier på balkong byttes ut.
2005	Installation av bredband.
2009	Traditionellt stambyte och badrumsrenovering.
2011	Portlås med porttelefon installerades.
2013	Byte av takbeläggning och därmed sammanhängande plåtarbete.
2016	Fasadrenovering.
2019	Balkongbyte, utökning och inglasning.
2020-2021	OVK (obligatoriskt ventilationskontroll).
2023	Installation av solceller, laddstolpar och IMD.
2023	Nya porttelefonerna bytts ut till en ny, modernare variant som även tillåter inpassering med hjälp av tagg.
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd med godkänt resultat.

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

Årtal	Åtgärd
2028	Byte av lgh-dörrar, entrédörrar, låssystem samt trapphus målning.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	201	206	210	197
Skuldsättning, kr/kvm	3 231	3 334	3 439	3 471	3 574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 574	3 684	3 801	3 578	3 685
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	167	150	147	164	156
Årsavgifter, kr/kvm	653	648	612	569	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	85	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	686	681	650	646	582
Nettoomsättning, tkr	1 815	1 803	1 717	1 596	1 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	152	191	169	254	219
Soliditet, %	32	31	29	30	27

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

Nyckeltalen för år 2023-2025 inkluderar det nya regelverket att garageytor ska vara med.

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, garageyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta 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, garageyta och lokalyta). **Medlemmarnas förbrukning av värme, el och vatten är inkluderat i årsavgifterna.**

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, garageyta 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	222 415	0	0	222 415
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 791 959	0	-5 168	2 786 791
S:a bundet eget kapital, kr	3 014 374	0	-5 168	3 009 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	972 678	191 498	5 168	1 169 344
Årets resultat, kr	191 498	-191 498	151 612	151 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 164 176	0	156 780	1 320 956
S:a eget kapital, kr	4 178 550	0	151 612	4 330 162

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 168 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	1 164 176
Årets resultat, kr	151 612
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 168
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 320 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 320 956

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	1 814 990	1 803 132
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 814 990	1 803 132
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-826 243	-825 137
Underhåll enligt plan	Not 4	-55 168	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 451	-197 481
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-64 539	-76 874
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 371	-341 371
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 471 772	-1 440 863
RÖRELSERESULTAT		343 218	362 269
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 289	25 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 859	-195 899
Bankavgift		-35	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-191 605	-170 771
ÅRETS RESULTAT		151 612	191 498



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 750 481	12 090 350
Inventarier och installationer	Not 10	19 517	21 019
Summa materiella anläggningstillgångar		11 769 998	12 111 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 770 498	12 111 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		48 950	3 780
Avräkningskonto HSB		592 292	517 291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	210 067	238 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	62 335	60 807
Summa kortfristiga fordringar		913 644	820 753
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		1 713 644	1 520 753
SUMMA TILLGÅNGAR		13 484 142	13 632 622



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	222 415	222 415
Fond för yttre underhåll	2 786 791	2 791 959
Summa bundet eget kapital	3 009 206	3 014 374
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 169 344	972 678
Årets resultat	151 612	191 498
Summa fritt eget kapital	1 320 956	1 164 176
Summa eget kapital	4 330 163	4 178 550
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 726 250	3 541 250
Summa långfristiga skulder	2 726 250	3 541 250
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 833 927	5 282 927
Medlemmarnas inre fond	Not 16 207 715	241 827
Leverantörsskulder	120 833	142 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 265 255	245 602
Summa kortfristiga skulder	6 427 729	5 912 822
Summa skulder	9 153 979	9 454 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 484 142	13 632 622



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	343 218	362 269
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	341 371	341 371
	684 589	703 640
Erhållen ränta	27 009	16 559
Erlagd ränta	-201 895	-196 601
Övriga poster	-35	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	509 667	523 598
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 610	27 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-50 056	38 765
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	439 001	590 230
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-264 000	-279 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-264 000	-279 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	175 001	311 230
Likvida medel vid årets början	1 217 291	906 062
Likvida medel vid årets slut	1 392 292	1 217 291
	175 001	311 230

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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 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	1 466 352	1 434 462
Årsavgift el	96 932	116 595
Hysesintäkt lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	37 522	37 070
Hysesintäkt övrigt	2 400	2 216
Konsumtionsavgift el	16 858	0
Försäljning egenproducerad el	0	10 125
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 322	8 884
Övriga primära intäkter och ersättningar	156 604	157 780
	1 814 990	1 803 132

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv. El debiteras separat efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-17 700	-28 210
El	-102 710	-83 078
Uppvärmning	-230 561	-220 736
Vatten	-109 811	-93 218
Renhållning	-42 918	-42 939
TV, bredband, iptelefoni	-16 630	-15 120
Obligatoriska besiktningar	0	-26 000
Serviceavtal	-7 054	-6 904
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 100	0
Förvaltningskostnader	-188 413	-204 662
Försäkringar	-22 062	-17 616
Fastighetsskatt	-50 161	-52 411
Övriga driftskostnader	-34 123	-34 243
	-826 243	-825 137

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-4 875	0
Underhåll mark och utemiljö	-50 293	0
	-55 168	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 825	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-119 503	-121 842
Kostnader överlåtelse och panter	-1 763	-9 906
Föreningsverksamhet	-149	-300
Kontorsutrustning och -material	-2 185	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 628	-6 990
Konsulter	0	-13 125
Förbrukningsinventarier	-9 393	0
Medlemsavgifter HSB	-20 721	-20 200
Stämma och styrelse	-8 285	-11 118
	-184 451	-197 481

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-43 741	-48 175
Vicevärdsarvode	0	-10 417
Övriga arvoden	-2 500	-2 000
Revisionsarvode	-4 011	-3 675
Sociala avgifter	-14 287	-12 607
	-64 539	-76 874

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 7	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnader	-310 304	-310 304
	Markanläggningar	-29 565	-29 565
	Installationer och inventarier	-1 502	-1 502
		<u>-341 371</u>	<u>-341 371</u>



2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 596 603	16 596 603
Ingående anskaffningsvärde mark	59 618	59 618
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	466 995	466 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 123 216	17 123 216

Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 802 391	-4 492 087
Årets avskrivningar byggnader	-310 304	-310 304
Ingående avskrivningar markanläggningar	-230 475	-200 910
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 565	-29 565
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 372 735	-5 032 866

Utgående redovisat värde 11 750 481 12 090 350

Redovisade värden byggnader	11 483 908	11 794 212
Redovisade värden mark	59 618	59 618
Redovisade värden markanläggningar	206 955	236 520

Fastighetsbeteckning: Södertälje 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	12 800 000	5 800 000	18 600 000	29 000 000
Lokaler	1975	222 000	101 000	323 000	260 000
		13 022 000	5 901 000	18 923 000	29 260 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 350 000	9 350 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	9 350 000	9 350 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	30 031	30 031
Utgående anskaffningsvärden	30 031	30 031
Ingående avskrivningar	-9 012	-7 510
Årets avskrivningar	-1 502	-1 502
Utgående avskrivningar	-10 514	-9 012
Utgående redovisat värde	19 517	21 019

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	199 434	233 525
Övrig skattefordran	7 600	5 350
Övriga kortfristiga fordringar	3 033	0
	<u>210 067</u>	<u>238 875</u>

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	24 228	22 062
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 206	4 143
Upplupna ränteintäkter	5 849	8 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 052	26 033
	<u>62 335</u>	<u>60 807</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-10	800 000	700 000
			<u>800 000</u>	<u>700 000</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,48%	2029-09-01	2 801 250	75 000
Stadshypotek AB		4,49%	2026-06-01	740 000	24 000
Stadshypotek AB		2,63%	2026-01-02	2 655 000	60 000
Stadshypotek AB		2,52%	2026-01-30	1 473 966	70 000
Stadshypotek AB		2,52%	2026-01-30	889 961	50 000
				<u>8 560 177</u>	<u>279 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 726 250

Nästa års amortering av långfristig skuld 75 000
Lån som ska konverteras inom ett år 5 758 927
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 5 833 927

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 116 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 165 177
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	241 827	241 827
Uttag	-34 113	0
	<u>207 715</u>	<u>241 827</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 850	75 806
Upplupna räntekostnader	30 647	16 683
Upplupen revision	12 700	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 058	141 113
	265 255	245 602

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Jan Persson

.....
Jenny Rydström

.....
Magnus Sabelström

.....
Mathias Rydberg

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Chrisoffer Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Södertälje i Karlshamn, org.nr. 736200-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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. Risker 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 Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Tim Sjöo
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Magnus Sabelström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:51:24



Jan Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:38:24



Jenny Rydström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:07:37



Mathias Rydberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:22:38



Christoffer Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:55:18



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:34:21



Revisionsberättelse 2025

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

Christoffer Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:53:47



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:34:04



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertälje i Karlshamn, org.nr. 736200-0742

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertälje i Karlshamn, 736200-0742 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

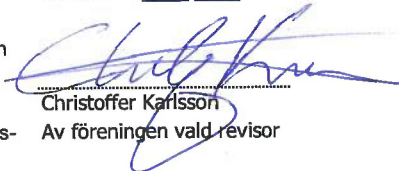
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlshamn 24 / 3 2026


Christoffer Karlsson
Av föreningen vald revisor

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.