

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF TORDYVELN

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tordyveln i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-1286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tordyveln 10		1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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)	608
4	förråd	33
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 602
63	garageplatser	709
Totalt 102 objekt		**3 952**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Tordyveln GA:1	G:A		1 / 2	Parkanläggning, Lekplatser, Piskplatser, Elektrisk belysning, Portgång, Utfartsväg med trappa
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Ann-Kristin From	Ordförande	
Billy Andersson	Ledamot	
Torbjörn Pettersson	Ledamot	2025-04-06
Karl Hulth	Ledamot	
Robert Gustafsson	HSB-Ledamot	
Beatrice Haakantu	Ledamot	
Beatrice Haakantu	Suppleant	2025-04-06
Uma Murugesan	Ledamot	
Nicklas Rosvall Carlquist	Ledamot	

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin From, Billy Andersson, Karl Hulth och Nicklas Rosvall Carlquist.

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

Styrelsen har under året agerat som valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-29.

Den 26 april genomfördes en städdag på gården och i gemensamma utrymmen. Då fanns också en container på plats så att boende hade möjlighet att rensa förråd och kasta skrymmande föremål. Vi tände grillen och avslutade dagen med korvgrillning.

Den 7 december gick det traditionella adventsfikat ute på gården av stapeln. Många boende kom ut och önskade varandra God Jul.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Stora åtgärder avseende underhåll, som exempelvis fönsterbyte och stambyte är genomförda under tidigare år.
Fastighetsinspektion gjordes i september med stöd av HSB och inga andra stora behov av underhåll identifierades.

Under året har problem med ventilation, garageportar och andra akuta fel åtgärdats.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025- 2026	OVK samt rengöring av ventilationskanaler
2026- 2027	Byte av låssystem
2026-2027	Målning av trapphus
2026-2031	Byte undercentral

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	157	118	167	241	340
Skuldsättning, kr/kvm	4 826	5 902	5 924	5 371	3 585
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 329	7 356	7 383	6 694	4 468
Räntekänslighet, %	8	8	9	8	6
Energikostnad, kr/kvm	211	253	241	219	0
Årsavgifter, kr/kvm	931	904	837	797	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	75	72	70	70
Totala intäkter, kr/kvm	854	975	947	919	904
Nettoomsättning, tkr	3 375	3 125	3 041	2 949	2 900
Resultat efter finansiella poster, tkr	-106	-339	-554	207	545
Soliditet, %	22	22	23	26	35

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.
** För år 2021 - 2024 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2025 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal påverkas: Sparande, kr/kvm, Skuldsättning, kr/kvm, Energikostnad, kr/kvm, Totala intäkter, kr/kvm.*

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 448 451 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att öka årsavgifterna med 3% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	453 820	0	0	453 820
Underhållsfond, kr	1 283 559	0	373 025	1 656 584
S:a bundet eget kapital, kr	**1 737 379**	**0**	**373 025**	**2 110 404**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 323 307	-338 548	-373 025	3 611 735
Årets resultat, kr	-338 548	338 548	-106 340	-106 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 984 759**	**0**	**-479 365**	**3 505 395**
S:a eget kapital, kr	**5 722 138**	**0**	**-106 340**	**5 615 799**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 414 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 975 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	3 984 760
Årets resultat, kr	-106 340
Reservation till underhållsfond, kr	-414 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 975
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 505 395**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**3 505 395**

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	3 374 938	3 124 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	864	4 752
Summa Rörelseintäkter		**3 375 802**	**3 129 289**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 973 691	-1 976 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 399	-122 528
Personalkostnader	Not 6	-117 534	-89 302
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-687 872	-656 758
Summa Rörelsekostnader		**-2 847 496**	**-2 844 875**
Rörelseresultat		**528 306**	**284 414**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 836	11 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 482	-634 781
Summa Finansiella poster		**-634 646**	**-622 962**
Resultat efter finansiella poster		**-106 340**	**-338 548**
Resultat före skatt		**-106 340**	**-338 548**
Årets resultat		**-106 340**	**-338 548**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	23 681 487	24 301 608
Summa Materiella anläggningstillgångar		**23 681 487**	**24 301 608**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**23 681 987**	**24 302 108**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		204 241	47 186
Aktuell skattefordran		1 249	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 028 464	1 237 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 028	60 886
Summa Kortfristiga fordringar		**1 318 982**	**1 345 267**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**500 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	0	1 500
Summa Kassa och bank		**0**	**1 500**
Summa Omsättningstillgångar		**1 818 982**	**1 346 767**
Summa Tillgångar		**25 500 969**	**25 648 875**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		453 820	453 820
Fond för yttre underhåll		1 656 584	1 283 559
Summa Bundet eget kapital		**2 110 404**	**1 737 379**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 611 735	4 323 307
Årets resultat		-106 340	-338 548
Summa Fritt eget kapital		**3 505 395**	**3 984 760**
Summa Eget kapital		**5 615 799**	**5 722 139**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 203 436	6 000 000
Summa Långfristiga skulder		**11 203 436**	**6 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 867 500	13 140 936
Leverantörsskulder		92 673	140 178
Skatteskulder		0	9 461
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	185 839	59 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	535 722	577 146
Summa Kortfristiga skulder		**8 681 734**	**13 926 737**
Summa Skulder		**19 885 170**	**19 926 737**
Summa Eget kapital och skulder		**25 500 969**	**25 648 875**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	528 306	284 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	687 872	656 758
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**687 872**	**656 758**
Erhållen ränta	1 836	31 409
Erlagd ränta	-649 004	-618 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**569 009**	**354 029**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-161 514	96 249
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 956	-154 415
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-120 558**	**-58 166**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**448 451**	**295 864**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-67 750	-741 483
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-67 750**	**-741 483**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-70 000	-70 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-70 000**	**-70 000**
Årets kassaflöde	**310 701**	**-515 619**
Likvida medel vid årets början	**1 206 399**	**1 722 018**
Likvida medel vid årets slut	**1 517 100**	**1 206 399**

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
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2025	1724 kr/ per lgh

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 423 064	2 352 420
	Hyror lokaler	586 689	492 044
	Hyror garage och parkeringsplatser	360 047	369 666
	Hyror övrigt	44 378	44 500
	Övriga primära intäkter	17 339	8 407
	Summa Bruttoomsättning	**3 431 517**	**3 267 037**
	Hyresbortfall	-56 579	-142 500
	Summa	**-56 579**	**-142 500**
	Summa Nettoomsättning	**3 374 938**	**3 124 537**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	864	4 752
	Summa Övriga rörelseintäkter	**864**	**4 752**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-432 485	-436 467
	Snö och halk-bekämpning	-72 205	-76 340
	Reparationer	-256 505	-213 655
	Planerat underhåll	-39 008	-59 699
	El	-87 568	-85 811
	Uppvärmning	-569 449	-588 735
	Vatten	-178 749	-137 314
	Sophämtning	-63 858	-66 371
	Fastighetsförsäkring	-66 386	-68 639
	Kabel-TV och bredband	-67 413	-109 221
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 724	-127 200
	Övriga driftkostnader	-14 341	-6 833
	Summa Driftskostnader	**-1 973 691**	**-1 976 286**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 618	-26 862
	Administrationskostnader	-10 216	-7 961
	Extern revision	-17 186	-13 167
	Medlemsavgifter	-14 300	-14 300
	Föreningsverksamhet	-1 703	-50 713
	Övriga förvaltningskostnader	-16 375	-8 925
	Summa Övriga externa kostnader	**-68 399**	**-122 528**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-66 600	-68 200
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-6 500	-2 400
	Arbetsgrupp, utgörs av styrelse	-21 875	0
	Sociala avgifter	-20 559	-16 702
	Summa Personalkostnader	**-117 534**	**-89 302**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 426 705	29 685 222
	Ingående anskaffningsvärde mark	250 050	250 050
	Årets investeringar	67 750	741 483
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**30 744 505**	**30 676 755**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 375 147	-5 718 388
	Årets avskrivningar	-687 872	-656 758
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 063 018**	**-6 375 147**
	Utgående redovisat värde	**23 681 487**	**24 301 608**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 036 000	4 475 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 192 000	3 192 000
Summa	**45 228 000**	**44 867 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	19 280 556	19 280 556
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**19 280 556**	**19 280 556**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 017 100	1 204 899
	Övriga fordringar	11 364	32 296
	Summa Övriga fordringar	**1 028 464**	**1 237 195**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 028	60 886
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**85 028**	**60 886**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	500 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**500 000**	**0**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handkassa, avslutad	0	1 500
	Summa Kassa och bank	**0**	**1 500**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Handelsbanken	2,80%	2027-09-30	689 865	0
Handelsbanken	2,80%	2027-09-30	963 571	0
Handelsbanken	2,91%	2027-04-30	2 000 000	0
Handelsbanken	3,01%	2028-03-30	2 000 000	0
Handelsbanken	3,01%	2028-03-30	2 000 000	0
Handelsbanken	3,01%	2028-03-30	2 590 000	40 000
Handelsbanken	3,17%	2026-01-30	2 827 500	30 000
Handelsbanken	4,84%	2027-09-01	1 000 000	0
Handelsbanken	4,83%	2026-09-01	1 000 000	0
Handelsbanken	2,76%	2026-04-30	4 000 000	0
			19 070 936	**70 000**

Långfristig del	11 203 436
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 827 500
Kortfristig del	7 867 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	70 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	26 450	28 450
	Momsskuld	110 767	0
	Källskatt	14 350	18 434
	Inre fond	10 924	10 924
	Övriga kortfristiga skulder	23 348	1 208
	Summa Övriga skulder	**185 839**	**59 016**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	299 341	321 122
	Upplupna räntekostnader	80 985	93 507
	Övriga upplupna kostnader	155 396	162 517
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**535 722**	**577 146**

Årsredovisningen har upprättats den 2026-04-02.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tordyveln i Södertälje

Org.nr 715600-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tordyveln i Södertälje för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557574869667 Signerat PJ, KE

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 Tordyveln i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 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 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

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Johansson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574869667 Signerat PJ, KE

Årsredovisning 2025

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

Ann-Kristin From
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:47:54

Billy Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:42:23

Karl Hulth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:59:00

Nicklas Rosvall Carlquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:42:19

Robert Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:32:23

Uma Murugesan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:40:19

Beatrice Haakantu
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:50:44

Peter Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 03:31:32

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 23:17:06

Revisionsberättelse 2025

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

Peter Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 03:34:00

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 23:16:18



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrätts-föreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE
Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

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.