



# ÅRSREDOVISNING

2023-09-01—2024-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
SÖDERMALM I KRISTINEHAMN**



**HSB – där möjligheterna bor**

## HSB Brf Södermalm i Kristinehamn



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**208 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2355 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**3%**



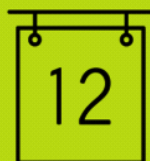
**ENERGIKOSTNAD**  
**279 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**792 kr/kvm**

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Södermalm i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0436 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristinehamn kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| FLUNDRAN 5   | 2012-06-29    | 1953                 |
| RÖDSPÄTTAN 4 | 2012-06-29    | 1953                 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. [2025-04-30].

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8     | lokaler (hyresrätt)                   | 356                      |
| 15    | garageplatser                         | 230                      |
| 84    | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 053                    |
| 54    | p-platser                             | 0                        |

Totalt 161 objekt5 639

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 44 st 2 rok, 23 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll                   | Fr.o.m.    |
|-----------------------|------------------------|------------|
| Folke Eriksson        | Ordförande             | 2024-02-15 |
| Karl-Gerhard Lindgren | Ledamot, utsedd av HSB | 2013-08-01 |
| Allan Engström        | Ledamot                | 2024-02-15 |
| Karin Larsson         | Ledamot                | 2024-02-15 |
| Jannica Borgsten      | Ledamot                | 2024-02-15 |
| Mats Höglund          | Ledamot                | 2024-02-15 |
| Daniel Carlén         | Ledamot                | 2024-02-15 |
| Tobias Strömbäck      | Ledamot                | 2024-02-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jannica Borgsten, Mats Höglund och Tobias Strömbäck.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Folke Eriksson och Daniel Carlén.

Revisorer har varit Göran Tegnér med Gordana Simunovic som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit vakant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 22 personer varav 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-10-01 med 3,25 %. Årsavgiften höjs med 4,5 % fr.o.m 2025-01-01.

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 22 april 2024.

Byte av låssystem har slutförts av Låsmästarn i Värmland.

Rörläcka identifierades mellan Visnumsgatan 2 och Oscarstjernegatan 5. En tillfällig reparation gjordes för att inte behöva stänga av vatten å värme vintertid. Den slutliga reparationen med kulvertbyte har utförts av Klimat & vvs teknik.

Byte av det trasiga expansionskärlet har gjorts av Klimat & vvs teknik.

En fixardag har genomförts under sommaren som avslutades med korvgrillning mm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                 |
|-------|--------------------------------------------------------|
| 1987  | Stambyte                                               |
| 1987  | Fönsterbyte                                            |
| 1987  | Omläggning av tak samt byte av hänggrännor och stuprör |

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

Målning av betongsocklar.

Radonmätning.

Källare, helmålninginkl. golvmålning. År 25/26 enligt underhållsplan.

Trapphus, helmålning. År 25/26 enligt underhållsplan.

Värmeväxlare, byte 150-400 kW. År 25/26 enligt underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 208       | 273       | 245       | 276       | 257       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 355     | 2 429     | 2 485     | 2 558     | 2 633     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 520     | 2 600     | 2 660     | 2 739     | 2 819     |
| Räntekänslighet, %                     | 3         | 4         | 4         | 4         | 4         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 279       | 203       | 186       | 183       | 219       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 792       | 757       | 736       | 728       | 723       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95        | 95        | 95        | 95        | 95        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 782       | 742       | 723       | 713       | 707       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 222     | 4 008     | 3 887     | 3 848     | 3 825     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 20        | 632       | 611       | 1 234     | 740       |
| Soliditet, %                           | 51        | 49        | 48        | 46        | 42        |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 159 935                    | 0                                                                      | 0                         | 159 935                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 202 110                    | 0                                                                      | 0                         | 202 110                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 7 186 679                  | 0                                                                      | 595 511                   | 7 783 190                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 548 724</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>595 511</b>            | <b>8 145 235</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 5 545 157                  | 632 472                                                                | -595 511                  | 5 581 118                  |
| Årets resultat, kr                    | 632 472                    | -632 472                                                               | 20 961                    | 20 961                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 177 629</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-574 550</b>           | <b>5 602 079</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 726 353</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>20 961</b>             | <b>13 747 314</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 572 489 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 6 177 629        |
| Årets resultat, kr                                  | 20 961           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 169 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 572 489          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 602 079</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>5 602 079</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 222 880                | 4 008 302                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 4 420                    | 4 092                    |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 4 227 300                | 4 012 394                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 070 087               | -2 133 318               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -100 180                 | -268 982                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -133 386                 | -149 347                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -531 409                 | -531 409                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -3 835 063               | -3 083 056               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 392 238                  | 929 338                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 41 044                   | 27 536                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -412 321                 | -324 402                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -371 277                 | -296 866                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 20 961                   | 632 472                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | 20 961                   | 632 472                  |
| Årets resultat                                                              |       | 20 961                   | 632 472                  |

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 23 251 145        | 23 779 154        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 9  | 0                 | 3 400             |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>23 251 145</b> | <b>23 782 554</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>23 251 645</b> | <b>23 783 054</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 5 915             | 337               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 201 193           | 147 284           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>207 108</b>    | <b>147 621</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 3 722 204         | 3 893 670         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>3 722 204</b>  | <b>3 893 670</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>3 929 312</b>  | <b>4 041 291</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>27 180 957</b> | <b>27 824 345</b> |

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  |  | 362 045           | 362 045           |
| Fond för yttre underhåll         |  | 7 783 190         | 7 186 679         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>8 145 235</b>  | <b>7 548 724</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                   |                   |
| Balanserat resultat              |  | 5 581 118         | 5 545 157         |
| Årets resultat                   |  | 20 961            | 632 472           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>5 602 078</b>  | <b>6 177 629</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>13 747 313</b> | <b>13 726 353</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 9 333 565         | 8 115 565         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>9 333 565</b>  | <b>8 115 565</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 3 402 000         | 5 022 000         |
| Leverantörsskulder                              |        | 60 243            | 24 099            |
| Skatteskulder                                   |        | 0                 | 10 653            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 97 254            | 98 076            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 540 581           | 827 599           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>4 100 079</b>  | <b>5 982 427</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>13 433 644</b> | <b>14 097 992</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>27 180 957</b> | <b>27 824 345</b> |



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 20 961                   | 632 472                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 531 409                  | 531 409                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | 531 409                  | 531 409                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>552 370</b>           | <b>1 163 881</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -60 097                  | 60 968                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -261 739                 | 210 199                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | -321 836                 | 271 167                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>230 534</b>           | <b>1 435 048</b>         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -402 000                 | -301 500                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-402 000</b>          | <b>-301 500</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-171 466</b>          | <b>1 133 548</b>         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 3 893 670                | 2 760 122                |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 3 722 204                | 3 893 670                |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 125 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |

**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.

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning                            | 2023-09-01       | 2022-09-01       |
|-------|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                            | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                    |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad    | 3 783 473        | 3 659 039        |
|       | Konsumtionsavgift el                       | 267 984          | 167 457          |
|       | Hyror lokaler                              | 41 604           | 41 604           |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser         | 116 475          | 109 504          |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 13 944           | 20 555           |
|       | Hyror övrigt                               | 0                | 700              |
|       | Övriga primära intäkter                    | 0                | 10 293           |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>              | <b>4 223 480</b> | <b>4 009 152</b> |
|       | Hysesrabatter                              | -600             | -850             |
|       | <i>Summa</i>                               | <b>-600</b>      | <b>-850</b>      |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>               | <b>4 222 880</b> | <b>4 008 302</b> |

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och TV.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-09-01        | 2022-09-01        |
|-------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                 | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                   |                   |
|       | Bidrag                                          | 4 420             | 4 092             |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>4 420</b>      | <b>4 092</b>      |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-09-01        | 2022-09-01        |
|       |                                                 | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -304 174          | -267 427          |
|       | Obligatoriska besiktningar                      | 0                 | -11 928           |
|       | Reparationer                                    | -132 285          | -99 114           |
|       | Planerat underhåll                              | -572 489          | -314 448          |
|       | Serviceavtal                                    | -16 250           | -16 250           |
|       | El                                              | -688 175          | -442 322          |
|       | Uppvärmning                                     | -535 033          | -387 704          |
|       | Vatten                                          | -285 201          | -265 685          |
|       | Sophämtning                                     | -126 632          | -103 739          |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -69 416           | -66 019           |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -50 519           | -51 006           |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -88 414           | -93 520           |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -201 499          | 0                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | 0                 | -14 156           |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-3 070 087</b> | <b>-2 133 318</b> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2023-09-01        | 2022-09-01        |
|       |                                                 | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                   |                   |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | 0                 | -167              |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -4 390            | -7 871            |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                | -14 395           | -23 066           |
|       | Extern revision                                 | -12 000           | -11 375           |
|       | Konsultkostnader                                | -15 625           | 0                 |
|       | Medlemsavgifter                                 | -29 600           | -29 600           |
|       | Föreningsverksamhet                             | -5 895            | -7 088            |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -18 275           | -189 815          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-100 180</b>   | <b>-268 982</b>   |

| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | 0                        | 0                        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -49 000                  | -49 500                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 700                   | -1 700                   |
|       | Vicevärdsarvoden                                                                         | -52 800                  | -45 000                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -9 441                   | -25 820                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -19 445                  | -18 427                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | 0                        | -3 000                   |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -5 900                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-133 386</b>          | <b>-149 347</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -514 916                 | -514 916                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -13 093                  | -13 093                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -3 400                   | -3 400                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-531 409</b>          | <b>-531 409</b>          |
| Not 8 | Byggnader och mark                                                                       | 2024-08-31               | 2023-08-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                   |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                     | 31 881 260               | 31 881 260               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                                                          | 2 416 525                | 2 416 525                |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                                              | 130 930                  | 130 930                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                             | <b>34 428 715</b>        | <b>34 428 715</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                        |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                                                   | -10 649 561              | -10 121 552              |
|       | Årets avskrivningar                                                                      | -528 009                 | -528 009                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-11 177 570</b>       | <b>-10 649 561</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                                          | <b>23 251 145</b>        | <b>23 779 154</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                                                    | <i>2024-08-31</i>        | <i>2023-08-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                        | 23 600 000               | 23 600 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                         | 272 000                  | 272 000                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                                           | 5 600 000                | 5 600 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                                            | 320 000                  | 320 000                  |
|       | <i>Summa</i>                                                                             | <b>29 792 000</b>        | <b>29 792 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <i>2024-08-31</i>        | <i>2023-08-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                                                     | 25 612 000               | 25 612 000               |
|       | Varav i eget förvar                                                                      | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <b>25 612 000</b>        | <b>25 612 000</b>        |

| Not 9  | Maskiner och andra tekniska anläggningar                  | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                | 17 000           | 17 000           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>17 000</b>    | <b>17 000</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -13 600          | -10 200          |
|        | Årets avskrivningar                                       | -3 400           | -3 400           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-17 000</b>   | <b>-13 600</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>0</b>         | <b>3 400</b>     |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Medlemsandel HSB                                          | 500              | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Övriga fordringar                                         | 2 114            | 0                |
|        | Skattekonto                                               | 3 801            | 337              |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>5 915</b>     | <b>337</b>       |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 49 029           | 44 902           |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 59 542           | 38 706           |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 92 622           | 63 676           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>201 193</b>   | <b>147 284</b>   |
| Not 13 | Kassa och bank                                            | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Kassa                                                     | 7 301            | 6 600            |
|        | Swedbank                                                  | 565 087          | 0                |
|        | SBAB                                                      | 3 142 135        | 2 322 071        |
|        | Nordea                                                    | 7 681            | 1 564 999        |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>3 722 204</b> | <b>3 893 670</b> |

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 4,69%            | 2027-10-25        | 4 620 000         | 0                           |
| Swedbank Hypotek AB | 1,58%            | 2025-10-24        | 3 035 065         | 0                           |
| Swedbank Hypotek AB | 2,26%            | 2024-10-25        | 3 000 000         | 0                           |
| Swedbank Hypotek AB | 4,33%            | 2026-09-25        | 2 080 500         | 402 000                     |
|                     |                  |                   | <b>12 735 565</b> | <b>402 000</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 9 333 565 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 402 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 3 000 000 |
| Kortfristig del                                           | 3 402 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 402 000   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 608 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,32%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-08-31

2023-08-31

*Övriga skulder*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Depositioner                | 0             | 0             |
| Momsskuld                   | -3 564        | 1 341         |
| Källskatt                   | 4 297         | 4 676         |
| Inre fond                   | 85 753        | 85 753        |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 768        | 6 306         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>97 254</b> | <b>98 076</b> |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-08-31

2023-08-31

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 326 111        | 319 551        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 39 087         | 22 786         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 175 383        | 485 262        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>540 581</b> | <b>827 599</b> |

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 Brf Södermalm i Kristinehamn, org.nr. 773600-0436

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södermalm i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södermalm i Kristinehamn för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristinehamn

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Tegnér  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Södermalm i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FOLKE ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 11:14:30



**ALLAN ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 12:02:58



**MATS HÖGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 15:48:15



**TOBIAS STRÖMBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 13:01:02



**DANIEL CARLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 19:20:29



**KARL-GERHARD LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-11 kl. 22:30:47



**JANNICA BORGSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 08:35:18



**KARIN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 12:16:45



**GÖRAN TEGNÉR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-18 kl. 13:44:56



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:24:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Södermalm i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN TEGNÉR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-18 kl. 13:49:47



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:26:43



HSB – där möjligheterna bor