



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF ÖSTERGÅRDEN

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:s Brf Östergården i S:tälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 715600-1476 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Geten 1   | 1955-11-30    | 1957                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har en tilläggförsäkring avseende styrelseansvar hos Volante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                                   | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| 72                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)       | 4 388                    |
| 1                 | lokal (hyresrätt)                           | 50                       |
| 6                 | förråd (hyresrätt)                          | 25                       |
| 10                | garageplatser för personbil (hyresrätt)     | 182                      |
| 25                | parkeringsplatser för personbil (hyresrätt) | 0                        |
| Totalt 114 objekt |                                             | 4 645                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 34 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll                             | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|----------------------------------|------------|------------|
| Else Eklöf       | Ordförande                       | 2011-05-25 |            |
| Håkan Svahn      | Ledamot utsedd av HSB Södertälje | 2020-06-01 |            |
| Anette Högvist   | Ledamot                          | 2022-05-25 |            |
| Kent Pihl        | Ledamot                          | 2018-06-26 | 2024-04-17 |
| Göran Gustavsson | Ledamot                          | 2021-05-27 |            |
| Bo Appelgren     | Ledamot                          | 2022-05-25 |            |
| Susanna Isaksson | Ledamot                          | 2023-06-22 |            |
| Elias Issa       | Ledamot                          | 2024-04-17 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anette Högvist, Bo Appelgren och Susanna Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Else Eklöf, Anette Högvist, Bosse Appelgren och Susanna Isaksson.

Revisorer har varit Britt Mari Hedström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en i huvudsak aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Ett flertal byggnadskomponenter har redan genomgått eller planeras genomgå renovering de kommande 15 åren.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-12.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                                   |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023  | Byte av avloppsrör, dagvattenrör och golvbrunnar i källarplan till anslutning i gata i hus Sveagatan 15. |
| 2022  | Byte av avloppsrör, dagvattenrör och golvbrunnar i källarplan till anslutning i gata i hus Sveagatan 17. |
| 2022  | Byte av samtliga fönster i 3 av 3 hus slutfördes. Arbetet påbörjades 2019.                               |
| 2022  | Renovering av 3 av 3 skyddsrum i enlighet med bestämmelser utfärdade av MSB.                             |
| 2022  | Installation av 1 laddstolpe för personbil.                                                              |
| 2022  | Byte av 1 av 1 värmeväxlare.                                                                             |
| 2021  | Högtrycksspolning av avloppsstammar och sidodragningar.                                                  |

Föreningen planerar följande större åtgärder under de närmaste 15 åren:

| Årtal   | Åtgärd                              |
|---------|-------------------------------------|
| 2026    | Byte av 72 av 72 balkonger.         |
| 2028    | Byte av 3 av 3 hissar.              |
| Ca 2032 | Byte av 3 av 3 yttertak.            |
| Ca 2040 | Byte av vatten- och avloppsstammar. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 312   | 302   | 358   | 269   | 345   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 189 | 2 297 | 2 417 | 2 577 | 2 166 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 317 | 2 431 | 2 559 | 2 728 | 2 292 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 242   | 230   | 205   | 196   | 183   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 936   | 900   | 874   | 874   | 857   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 93    | 89    | 95    | 94    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 928   | 916   | 928   | 869   | 858   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 270 | 4 108 | 4 029 | 4 037 | 3 975 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 636   | 678   | 950   | 359   | 867   |
| Soliditet, %                           | 54    | 52    | 49    | 45    | 49    |

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. Nyckeltalet för 2023 är omräknat till sparande per kvm totalyta.

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               | 147 902                    | 0                                                                      | 0                         | 147 902                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 206 088                    | 0                                                                      | 0                         | 206 088                    |
| Underhållsfond, kr                    | 7 448 234                  | -96 225                                                                | -172 261                  | 7 179 748                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 802 224</b>           | <b>-96 225</b>                                                         | <b>-172 261</b>           | <b>7 533 738</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 932 357                  | 773 794                                                                | 172 261                   | 4 878 413                  |
| Årets resultat, kr                    | 677 569                    | -677 569                                                               | 635 705                   | 635 705                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 609 926</b>           | <b>96 225</b>                                                          | <b>807 966</b>            | <b>5 514 118</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>12 412 150</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>635 705</b>            | <b>13 047 856</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 368 486 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

## 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 | 4 706 152        |
| Årets resultat, kr                                  | 635 705          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -50 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 222 261          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 514 118</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>5 514 118</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 269 749                | 4 108 405                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 42 831                   | 145 809                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 312 580</b>         | <b>4 254 214</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 593 704               | -2 524 313               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -96 750                  | -87 621                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -119 713                 | -106 418                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -593 399                 | -580 997                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 403 567</b>        | <b>-3 299 349</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>909 013</b>           | <b>954 864</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 2 439                    | 3 230                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -275 747                 | -280 525                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-273 308</b>          | <b>-277 295</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>635 705</b>           | <b>677 569</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>635 705</b>           | <b>677 569</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>635 705</b>           | <b>677 569</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7 | 20 915 108        | 21 508 508        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | 20 915 108        | 21 508 508        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |       | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | 500               | 500               |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>20 915 608</b> | <b>21 509 008</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 2 967 044         | 2 287 284         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 123 360           | 119 133           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | 3 090 404         | 2 406 417         |
| <i>Kassa och bank</i>                        |       |                   |                   |
| Kassa och bank                               |       | 929               | 149               |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |       | 929               | 149               |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |       | <b>3 091 332</b>  | <b>2 406 565</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |       | <b>24 006 941</b> | <b>23 915 573</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 353 990   | 353 990   |
| Fond för yttre underhåll  | 7 179 748 | 7 448 234 |
| Summa Bundet eget kapital | 7 533 738 | 7 802 224 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 4 878 413 | 3 932 357 |
| Årets resultat           | 635 705   | 677 569   |
| Summa Fritt eget kapital | 5 514 118 | 4 609 927 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 13 047 856 | 12 412 151 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 9 669 101 | 9 929 101 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 9 669 101 | 9 929 101 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 500 000   | 740 000   |
| Leverantörsskulder                              |        | 193 362   | 200 321   |
| Skatteskulder                                   |        | 17 505    | 27 654    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 11 | 13 694    | 6 712     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 12 | 565 423   | 599 635   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 1 289 984 | 1 574 321 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 10 959 085 | 11 503 422 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 24 006 941 | 23 915 573 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 909 013                  | 954 864                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 593 399                  | 580 997                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 593 399                  | 580 997                  |
| Erhållen ränta                                                               | 2 439                    | 3 230                    |
| Erlagd ränta                                                                 | -271 026                 | -278 088                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 233 825                | 1 261 004                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 3 285                    | 60 548                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -49 058                  | 68 962                   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -45 773                  | 129 510                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 188 053                | 1 390 513                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 0                        | -826 819                 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 0                        | -826 819                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -500 000                 | -560 000                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -500 000                 | -560 000                 |
| Årets kassaflöde                                                             | 688 053                  | 3 694                    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 2 268 224                | 2 264 530                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 956 277                | 2 268 224                |

**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         | 10 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.

**Beskattnings**

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

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

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 17 725 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 4 108 056                | 3 950 124                |
|       | Hyror lokaler                                   | 11 040                   | 11 040                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 90 336                   | 94 796                   |
|       | Avgift för laddning av personbil                | 7 662                    | 3 656                    |
|       | Hyror förråd                                    | 8 810                    | 8 810                    |
|       | Hyror övrigt                                    | 1 650                    | 220                      |
|       | Övriga intäkter                                 | 42 745                   | 40 485                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>4 270 299</b>         | <b>4 109 131</b>         |
|       | Hysesbortfall                                   | -550                     | -726                     |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-550</b>              | <b>-726</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>4 269 749</b>         | <b>4 108 405</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 78 383                   |
|       | Övriga intäkter                                 | 42 831                   | 67 426                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>42 831</b>            | <b>145 809</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -396 816                 | -259 234                 |
|       | Snö- och halkbekämpning                         | -67 020                  | -134 139                 |
|       | Reparationer                                    | -71 052                  | -125 323                 |
|       | Planerat underhåll                              | -222 261                 | -146 225                 |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -134 470                 |
|       | El                                              | -123 931                 | -155 355                 |
|       | Uppvärmning                                     | -781 736                 | -725 769                 |
|       | Vatten                                          | -219 057                 | -189 383                 |
|       | Sophämtning                                     | -175 659                 | -165 003                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -112 973                 | -81 783                  |
|       | Bredband och TV                                 | -64 800                  | -51 938                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -126 610                 | -123 658                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -223 180                 | -220 064                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -8 608                   | -11 970                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 593 704</b>        | <b>-2 524 313</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>              |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp        | -899                     | -1 627                   |
|       | Administrationskostnader                     | -41 481                  | -40 362                  |
|       | Extern revision                              | -20 000                  | -11 875                  |
|       | Medlemsavgifter                              | -26 600                  | -26 600                  |
|       | Föreningsverksamhet                          | -1 895                   | -1 808                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                 | -5 875                   | -5 350                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>        | <b>-96 750</b>           | <b>-87 621</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                              | -100 410                 | -90 880                  |
|       | Revisionsarvode                              | -2 000                   | -2 000                   |
|       | Sociala avgifter                             | -17 303                  | -13 538                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-119 713</b>          | <b>-106 418</b>          |
| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 31 417 401               | 30 590 582               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 169 920                  | 169 920                  |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 258 603                  | 258 603                  |
|       | Årets investeringar                          | 0                        | 826 819                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>31 845 924</b>        | <b>31 845 924</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -10 337 416              | -9 756 419               |
|       | Årets avskrivningar                          | -593 399                 | -580 997                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-10 930 816</b>       | <b>-10 337 416</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>20 915 108</b>        | <b>21 508 508</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 46 000 000               | 46 000 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 340 000                  | 340 000                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 20 800 000               | 20 800 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 585 000                  | 585 000                  |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>67 725 000</b>        | <b>67 725 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 31 467 000               | 31 467 000               |
|       | Varav i eget förvar                          | -7 028 000               | -7 028 000               |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>24 439 000</b>        | <b>24 439 000</b>        |

**Not 8      Övriga kortfristiga fordringar      2024-12-31      2023-12-31***Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 2 955 348        | 2 268 076        |
| Skattekonto                    | 11 696           | 19 208           |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>2 967 044</b> | <b>2 287 284</b> |

**Not 9      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 123 360        | 106 173        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 12 960         |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>123 360</b> | <b>119 133</b> |

**Not 10      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek      | 3,48%            | 2026-11-20        | 4 236 101         | 100 000                     |
| Nordea Hypotek      | 3,85%            | 2026-01-22        | 670 000           | 360 000                     |
| Nordea Hypotek      | 3,2%             | 2027-05-19        | 5 263 000         | 40 000                      |
|                     |                  |                   | <b>10 169 101</b> | <b>500 000</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 9 669 101 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 500 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 0         |
| Kortfristig del                                           | 500 000   |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 500 000   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 000 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,36%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 11      Övriga kortfristiga skulder      2024-12-31      2023-12-31***Övriga skulder*

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Källskatt                   | 13 474        | 5 284        |
| Övriga kortfristiga skulder | 220           | 1 428        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>13 694</b> | <b>6 712</b> |

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 362 183        | 355 717        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 42 402         | 37 681         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 160 838        | 206 237        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>565 423</b> | <b>599 635</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 Bostadsrättsförening Östergården i Södertälje, org.nr. 715600-1476

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östergården i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 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. Revisoremas 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östergården i Södertälje för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 trygghetssätt.

### 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Mari Hedström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Östergården i S:tälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELSE EKLÖF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 11:16:12



**GÖRAN GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 14:07:29



**ELIAS ISSA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 19:58:06



**HÅKAN SVAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 17:37:19



**BOSSE APPELGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:13:01



**SUSANNA ISAKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 09:53:43



**ANETTE HÖGKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 11:19:54



**BRITT MARI HEDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:37:21



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:50:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Östergården i S:tälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT MARI HEDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:04:54



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:50:23



HSB – där möjligheterna bor



## 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 bostadsrättsföreningens 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](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://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.