



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF KAKTUSEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

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

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

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kaktusen i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 716416-7533 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaktusen 1		1981

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 672
1	kvarterslokal	40
47	garage	0
31	p-platser	0
Totalt 125 objekt		4 712

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 19 st 4 rok, 19 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Anita Ytterberg	Ordförande	
Per Håkan Svahn	Ledamot	2025-05-27
Millie Lindroth	Ledamot	
Pentti Kalevi Salenius	Ledamot	
Mats Levin	Ledamot	2025-06-03
Peter Lennartsson	HSB-ledamot	
Italo Schiazzano	Ledamot	
Anders Ekenlöv	Ledamot	
Aida Baydono	Ledamot	2025-06-03
Araa Philip Toma Ohanisan	Ledamot	
Muhanned Nahri Majeed Nakash	Ledamot	2025-06-03

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Ytterberg, Millie Lindroth och Anders Ekenlöv.

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

Valberedning har varit: Britt-Marie Christine Andersson (sammankallande), Hülya Sinemli samt Rouba Basis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-25.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av panel samt målning av fasader
- Förberedelse av skyddsrum
- Åtgärd av fuktskador i sju bostäder
- Presto har besiktat hjärtstartaren och annan skyddsutrustning.
- Ändring av sträckningen av elkabeln i marken till laddboxarna och asfaltering över kabeln.
- Fortsatt arbete med belysningen i området för att få ökad säkerhet för de boende.
- Trädgårdsprakt har sett över och ansat träd, buskar och planteringar.
- Stadgeenlig yttre besiktning av föreningens fastigheter
- Anslutit oss till HSB:s tjänst för uthyrning av parkeringsplatser
- Anslutit oss till HSB:s tjänst Boka för gemensamma lokaler och släpvagn.
- Anslutit oss till HSB:s tjänst Felanmälan
- Gått med HSB:s upphandling av fastighetsförsäkring (Folksam) och el (Solfolket)
- Upphandling av ett banklån på 10 Mkr har genomförts för panelbytet. Samtidigt läggs befintliga lån om.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2026	Under 2026 genomför föreningen ett stort och tidskrävande projekt för byte av träpanelerna på husens övervåningar. I renoveringen ingår också stuprör, hängrännor och husens gavlar. Byten av fem trappräcken vid trapporna längs gångvägarna upp i området Bygga tak över de gemensamma uteplatserna på våra två gårdar
2027	Under 2027 Byte av formbar leksand i lekparken Kontroll av lekredskap och eventuell målning Renovering av bastun byte av bastuaggregat Översyn och renovering av tvättstugans utrustning Översyn och renovering av kök i kvartershus ev. byte av spis, kyl och frys Eventuell renovering av samlingslokalen om behov finns
2028	Översyn av Kvartershus och samlingshall Målning inomhus av samlingslokalen Byte av panel, lavar och dörr i bastun Ev. byte av slitna golv i bastun och tvättstugan Ev. åtgärda plastbeklädd vägg i tvättstugan Målning av kök i kvartershuset

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	228	156	171	147	276
Skuldsättning, kr/kvm	3 383	3 414	3 445	3 476	3 503
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 383	3 414	3 445	3 476	3 503
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	243	234	217	183	0
Årsavgifter, kr/kvm	821	805	781	781	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	97	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	833	807	806	781	769
Nettoomsättning, tkr	3 856	3 770	3 767	3 649	3 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	98	-681	-96	75	571
Soliditet, %	30	30	32	32	33

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 180 500	0	0	1 180 500
Underhållsfond, kr	2 312 977	0	-146 871	2 166 106
S:a bundet eget kapital, kr	3 493 477	0	-146 871	3 346 606
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 491 353	681 492	146 871	3 956 732
Årets resultat, kr	-681 492	-681 492	98 353	98 353
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 809 861	0	245 224	4 055 085
S:a eget kapital, kr	7 303 338	0	98 353	7 401 691

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 377 871 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 809 861
Årets resultat, kr	98 353
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	377 871
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 055 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 055 085
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 855 779	3 770 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 210	165
Summa Rörelseintäkter		3 893 989	3 770 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 665 593	-3 492 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 131	-100 653
Personalkostnader	Not 6	-35 762	-98 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-586 811	-562 383
Summa Rörelsekostnader		-3 400 297	-4 254 021
Rörelseresultat		493 693	-483 490
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 445	38 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 785	-236 336
Summa Finansiella poster		-395 340	-198 002
Resultat efter finansiella poster		98 353	-681 492
Resultat före skatt		98 353	-681 492
Årets resultat		98 353	-681 492

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	22 661 295	23 248 106
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 661 295	23 248 106

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar 22 661 795 23 248 606

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 583 030	1 242 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	143 460	135 340
Summa Kortfristiga fordringar		1 726 490	1 378 313

Summa Omsättningstillgångar 1 726 490 1 378 313

Summa Tillgångar 24 388 286 24 626 920

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 180 500	1 180 500
Fond för yttre underhåll	2 166 106	2 312 977
Summa Bundet eget kapital	3 346 606	3 493 477

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 956 732	4 491 353
Årets resultat	98 353	-681 492
Summa Fritt eget kapital	4 055 085	3 809 861

Summa Eget kapital

7 401 691 **7 303 338**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 878 447	5 040 461
Summa Långfristiga skulder		13 878 447	5 040 461

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 928 471	10 911 137
Leverantörsskulder		132 346	442 145
Skatteskulder		32 644	42 046
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	353 216	363 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	661 471	524 205
Summa Kortfristiga skulder		3 108 149	12 283 122

Summa Skulder

16 986 596 **17 323 583**

Summa Eget kapital och skulder

24 388 286 **24 626 920**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	493 693	-483 490
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	586 811	562 383
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	586 811	562 383
Erhållen ränta	1 445	43 801
Erlagd ränta	-383 009	-233 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	698 940	-111 174
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 423	29 525
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-206 083	295 166
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-209 506	324 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 434	213 517
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 332 405
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 332 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-144 680	-144 680
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 680	-144 680
Årets kassaflöde	344 754	-1 263 568
Likvida medel vid årets början	1 217 313	2 480 880
Likvida medel vid årets slut	1 562 066	1 217 313

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Fastighetsavgift 2025

10074 kr/ per enhet

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 835 152	3 759 660
	Hyror garage och parkeringsplatser	50 890	48 360
	Hyror förbrukningsbaserad	20 807	13 927
	Övriga primära intäkter	15 014	14 501
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 921 863	3 836 449
	Avsatt till inre fond	-66 084	-66 084
	<i>Summa</i>	-66 084	-66 084
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 855 779	3 770 365
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	38 210	0
	Övriga sekundära intäkter	0	165
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 210	165
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-41 382	-22 759
	Snö och halk-bekämpning	-84 112	-159 843
	Reparationer	-38 799	-73 897
	Planerat underhåll	-377 871	-846 397
	Försäkringsskador	-41 460	-314 818
	El	-126 702	-152 325
	Uppvärmning	-662 897	-657 471
	Vatten	-345 280	-284 931
	Sophämtning	-92 806	-102 008
	Fastighetsförsäkring	-140 840	-124 164
	Kabel-TV och bredband	-13 892	-7 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-463 404	-438 150
	Förvaltningsavtalskostnader	-207 406	-198 299
	Övriga driftkostnader	-28 741	-110 316
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 665 593	-3 492 734

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 938	-9 636
	Administrationskostnader	-12 600	-10 050
	Extern revision	-16 375	-16 875
	Konsultkostnader	-7 250	-13 953
	Medlemsavgifter	-18 800	-18 800
	Föreningsverksamhet	-4 026	-23 813
	Övriga förvaltningskostnader	-46 142	-7 527
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 131	-100 653
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 350	-69 700
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	0	-7 200
	Sociala avgifter	-6 412	-19 349
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-35 762	-98 249

* Avvikelse för 2025 avser ej bokad upplupen kostnad för arvoden utbetalade jan 2026. Det jämnas ut kommande år.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 342 862	25 010 457
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 725 255	4 725 255
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 493 154	3 493 154
	Årets investeringar	0	1 332 405
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	34 561 271	34 561 271
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 313 165	-10 750 781
	Årets avskrivningar	-586 811	-562 383
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 899 976	-11 313 165
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 661 295	23 248 106
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 429 000	40 429 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 026 000	29 026 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	69 455 000	69 455 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 354 400	20 354 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 354 400	20 354 400
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 562 066	1 217 313
	Övriga fordringar	20 964	25 661
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 583 030	1 242 974
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 460	135 340
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	143 460	135 340

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,1%	2026-09-25	1 843 791	60 000
Swedbank	3,25%	2028-03-24	4 211 457	0
Swedbank	3,26%	2027-08-25	3 196 670	84 680
Swedbank	2,87%	2028-11-24	6 555 000	0
			15 806 918	144 680

Långfristig del	13 878 447
Nästa års amortering av långfristig skuld	84 680
Lån som ska konverteras inom ett år	1 843 791
Kortfristig del	1 928 471
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	144 680
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	578 720
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	593	0
Inre fond	338 016	363 589
Övriga kortfristiga skulder	14 607	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	353 216	363 589

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	331 974	309 804
Upplupna räntekostnader	32 373	18 597
Övriga upplupna kostnader	297 124	195 804
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	661 471	524 205

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-23.

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 Kaktusen i Södertälje, org.nr. 716416–7533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaktusen i Södertälje för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Kaktusen i Södertälje för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 verksamhetsår, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Lena Dalebrant
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anita Ytterberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 12:41:55



Italo Schiazzano

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-31 kl. 17:09:45



Peter Lennartsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 15:25:15



Pentti Kalevi Salenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 16:06:58



Araa Philip Toma Ohanisan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 06:41:46



Anders Ekenlöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 17:59:50



Millie Lindroth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 12:13:45



Lena Dalebrant

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 11:21:17



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 09:36:40



Revisionsberättelse 2025

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

Lena Dalebrant

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 15:33:33



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 09:36:21





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
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.