



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF GAFFELN

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 Gaffeln i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 715600-1716 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gaffeln 5	1947-03-26	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 238
1	lokal (hyresrätt)	32
3	förråd (hyresrätt)	24
8	garageplatser för personbil (hyresrätt)	109
19	parkeringsplatser	0
3	lokaler (föreningslokaler)	0
Totalt 66 objekt		2 403

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 7 st 1 rok, 5 st 2 rok, 2 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingemar Eriksson	Ordförande	2022-05-30	2024-07-16
Ingemar Eriksson	Ledamot	2018-05-29	
Tomas Hedengren	Ordförande	2024-07-16	
Tomas Hedengren	Ledamot	2023-05-22	
Nils Torsten Pettersson	Ledamot	2021-06-24	
Ulla Pettersson	Ledamot	2015-05-19	
Pia Bergqvist	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2020-07-16	
Benny Jansson	Ledamot	2022-05-30	
Inger Gyvall	Suppleant	2023-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingemar Eriksson, Ulla Pettersson och Inger Gyvall. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Eriksson, Torsten Pettersson, Ulla Pettersson och Tomas Hedengren.

Revisorer har varit Ulf Rönnqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Svein Rönning (sammanställande) och Ragnar Voigt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

På Föreningsstämman 2023 togs beslut att införa HSB Normalstadgar 2023, vilket innebar en extra föreningsstämma 2024-02-22 där andra beslutet om nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% fr.o.m. 2024-01-01 och med ytterligare 5% fr.o.m. 2025-01-01.

I samband med halvårsskiftet 2024 var det dags att omförhandla ett av tre lån. Ny bindningstid är 2 år till ränta 3,44 %. Övriga två lån ska omförhandlas vid halvårsskiftet 2025. Föreningen har en låg genomsnittlig låneränta, 2,18 %.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Senaste fastighetsbesiktning genomfördes 2025-02-17. Behov av mindre underhållsåtgärder av byggnaden ut- och invändigt noterades.

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

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	lordningställande av fastighetsnära avfallsinsamling placerad på Kullmansgatan mellan föreningens två byggnader.
2024	Byte av radiatorventiler och termostater i radiatorer i 32 av 32 lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen.
2023	Obligatorisk ventilationskontroll med efterföljande åtgärder. Bland annat har nya större spaltventiler monterats i fönstren och 2 av 2 frånluftsfläktar har bytts.
2023	Omläggning av altan till hus 3A.
2023	Besiktning av skyddsrum vid besök av MSB.
2022	Installation av 4 laddstolpar med totalt 8 uttag.
2022	Byte av 2 av 2 entrépartier mot Kullmansgatan.
2021	Besiktning/filmning av dagvattenledningar.
2020	Byte av 2 av 2 hissar.
2019	Energideklaration.

Föreningen planerar följande åtgärder under 2025:

Årtal	Åtgärd
2025	Byta ut expansionskärl i undercentralen för fjärrvärme.
2025	Rengöring av ventilationskanaler.
2025	Byte av tvättutrustning i den gemensamma tvättstugan.
2025	Radonmätning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	160	176	191	178
Skuldsättning, kr/kvm	1 297	1 365	1 434	1 502	1 570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 393	1 466	1 539	1 613	1 686
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	261	232	209	202	186
Årsavgifter, kr/kvm	767	714	709	709	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	89	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	812	768	744	742	730
Nettoomsättning, tkr	1 846	1 723	1 674	1 679	1 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	35	-67	41	110	201
Soliditet, %	69	66	67	66	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Jämförelsetalen har räknats om till de krav och regler som gäller för räkenskapsåret 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	223 990	0	0	223 990
Upplåtelseavgifter, kr	6 083 775	0	0	6 083 775
Underhållsfond, kr	942 581	-149 810	18 698	811 469
S:a bundet eget kapital, kr	7 250 346	-149 810	18 698	7 119 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	497 327	82 598	-18 698	561 226
Årets resultat, kr	-67 212	67 212	34 800	34 800
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	430 115	149 810	16 102	596 026
S:a eget kapital, kr	7 680 461	0	34 800	7 715 260

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 112 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	579 924
Årets resultat, kr	34 800
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 302
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	596 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	596 026
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 846 120	1 722 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 537	123 535
Summa Rörelseintäkter		1 950 657	1 846 295

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 430 491	-1 451 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 680	-47 792
Personalkostnader	Not 6	-125 883	-116 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-231 803	-218 564
Övriga rörelsekostnader		0	-32 910
Summa Rörelsekostnader		-1 860 857	-1 867 153

Rörelseresultat

89 801 -20 858

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 386	1 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 387	-48 174
Summa Finansiella poster		-55 001	-46 354

Resultat efter finansiella poster

34 800 -67 212

Resultat före skatt

34 800 -67 212

Årets resultat

34 800 -67 212

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 10 261 208 9 827 753

*Summa Materiella anläggningstillgångar***10 261 208 9 827 753**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

10 261 708 9 828 253

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 922 452 1 805 764

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 59 254 72 472

*Summa Kortfristiga fordringar***981 706 1 878 237**

Summa Omsättningstillgångar

981 706 1 878 237

Summa Tillgångar

11 243 414 11 706 490

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 307 765	6 307 765
Fond för yttre underhåll	811 469	942 581
Summa Bundet eget kapital	7 119 234	7 250 346

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	561 226	497 327
Årets resultat	34 800	-67 212
Summa Fritt eget kapital	596 026	430 114

Summa Eget kapital

7 715 260

7 680 460

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	964 724	1 904 500
Summa Långfristiga skulder		964 724	1 904 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 152 500	1 376 724
Leverantörsskulder		86 631	382 939
Skatteskulder		5 413	4 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	50 686	51 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	268 200	306 294
Summa Kortfristiga skulder		2 563 430	2 121 529

Summa Skulder

3 528 154

4 026 029

Summa Eget kapital och skulder

11 243 414

11 706 490

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 89 801 -20 858

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 231 803 218 564

Utrangeringsförlust 0 32 910

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 231 803 251 474

Erhållen ränta 1 386 1 820

Erlagd ränta -50 324 -48 399

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

272 665 184 037

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 12 302 8 044

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -339 938 353 380

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -327 636 361 424

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-54 970 545 461

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -665 258 -175 787

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -665 258 -175 787

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -164 000 -164 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -164 000 -164 000

Årets kassaflöde

-884 228 205 674

Likvida medel vid årets början 1 802 846 1 597 172

Likvida medel vid årets slut 918 618 1 802 846

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: 10-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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 1 392 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 716 096	1 598 685
	Hyror lokaler	12 000	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	104 696	97 500
	Avgifter för elbilsladdning	0	190
	Hyror förråd	7 800	7 800
	Övriga intäkter	7 628	6 585
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 848 220	1 722 760
	Hysesbortfall	-2 100	0
	<i>Summa</i>	-2 100	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 846 120	1 722 760

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	18 447
	Balkongavgifter	104 537	105 088
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	104 537	123 535

En årlig avgift om 4 140 kr tas ut för var och en av de 25 lägenheter som fick tillbyggnad av balkong 2009/2010. Föreningens utgift för byggnationen är återbetald år 2032.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-238 339	-220 287
	Snö- och halkbekämpning	-49 868	-63 136
	Reparationer	-65 665	-67 945
	Planerat underhåll	-62 302	-199 811
	Försäkringsskador	-11 478	0
	El	-104 945	-110 550
	Uppvärmning	-408 520	-363 377
	Vatten	-112 827	-82 524
	Sophämtning	-58 080	-51 100
	Fastighetsförsäkring	-51 383	-48 938
	Bredband, TV	-55 706	-39 975
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 500	-58 188
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 426	-143 527
	Övriga driftkostnader	-6 453	-2 070
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 430 491	-1 451 428

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 103	-6 454
	Administrationskostnader	-12 256	-6 714
	Extern revision	-15 250	-11 125
	Medlemsavgifter	-14 600	-14 600
	Föreningsverksamhet	-9 496	-7 559
	Övriga förvaltningskostnader	-5 975	-1 340
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 680	-47 792
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 985	-89 450
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-16 500	-8 000
	Sociala avgifter	-14 398	-16 009
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-125 883	-116 459

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 505 468	15 318 467
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 054	65 054
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	95 094	0
	Årets investeringar	665 258	353 669
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-71 574
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	16 330 874	15 665 616
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 837 864	-5 657 963
	Årets avskrivningar	-231 803	-218 564
	Återförda avskrivningar	0	38 664
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 069 666	-5 837 863
	Utgående redovisat värde	10 261 208	9 827 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	358 000	358 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	376 000	376 000
	Summa	33 134 000	33 134 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 196 100	7 196 100
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	7 196 100	7 196 100
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	918 618	1 802 846
	Skattekonto	3 834	2 918
	Summa Övriga fordringar	922 452	1 805 764
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	44 421	45 883
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 833	26 589
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 254	72 472

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	1,45%	2025-07-16	830 000	40 000
	Nordea Hypotek	1,48%	2025-06-18	1 158 500	40 000
	Nordea Hypotek	3,44%	2026-07-15	1 128 724	84 000
				3 117 224	164 000
	Långfristig del			1 044 724	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			84 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 988 500	
	Kortfristig del			2 072 500	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			164 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			656 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,18%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		3 000	3 000	
	Momsskuld		3 000	3 048	
	Källskatt		11 208	11 945	
	Inre fond		33 478	33 478	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		50 686	51 471	
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		164 331	148 960	
	Upplupna räntekostnader		10 219	4 156	
	Övriga upplupna kostnader		93 650	153 178	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		268 200	306 294	

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 Gaffeln i Södertälje, org.nr. 715600-1716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gaffeln 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 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 (ISA) 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 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gaffeln 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 revisionsssed 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 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

Ulf Rönqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gaffeln i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS HEDENGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:48:47



INGEMAR ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:01:56



PIA BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 08:52:08



ULLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:39:04



NILS TORSTEN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 04:27:25



BENNY JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 20:03:54



ULF AGNAR RÖNNQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:31:02



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:01:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gaffeln i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF AGNAR RÖNNQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:26:05



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:00:57





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