



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF HENRIKSBERG

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 Henriksberg i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 716421-5456 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 29	1992-06-29	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 874
67	förråd (hyresrätt)	186
66	garageplatser (hyresrätt)	1 183
14	parkeringsplatser (hyresrätt)	0
1	lokal (föreningslokal)	107
Totalt 245 objekt		9 350

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Sellgren	Ordförande	2017-06-01	2024-04-29
Ulf Sellgren	Ledamot	2013-05-17	
Kjell Sjundemark	Ordförande	2024-04-29	
Yvonne Ekström	Ledamot	2007-05-25	
Lena Bäcklund	Ledamot	2024-04-29	
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2009-05-26	
Patrik Grönfeldt	Ledamot	2023-06-12	
Maria Gustavsson	Ledamot	2016-05-13	
Jonas Stenmark	Ledamot	2022-05-25	
Johnny Olsson	Ledamot	2017-06-01	
Mikael Brandt	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Sellgren, Yvonne Ekström, Jonas Stenmark och Johnny Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Ekström, Kjell Sjundemark, Maria Gustavsson och Johnny Olsson.

Revisorer har varit Erja Himmerfält med Christofer Wilén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Bo Sandberg (sammankallande), Gun Westman samt Haifaa Mansoor, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes 6 % fr o m 2024-01-01 och med ytterligare 3 % fr o m 2025-01-01. Ökande kostnader för underhåll, avskrivningar och räntor är motiven bakom ett högre uttag av avgifter från medlemmarna. Föreningen begränsar effekten av högre låneräntor med amorteringar och placering av överskottslikviditet på räntebärande konton. De finansiella nyckeltalen utvecklas i positiv riktning sedan flera år tillbaka, vilket ger stabilitet och handlingsutrymme.

Underhåll

Föreningen har en delvis aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Utöver planen har styrelsen gjort eller planerar att göra utredningar i syfte att få underlag till beslut om underhållsåtgärder. Den senaste besiktningen av fastigheten gjordes 27-29 maj 2024. Styrelsen avser att granska och uppdatera underhållsplanen under 2025.

Föreningens stadgar innehåller bestämmelse om avsättning till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som ska besluta om reservation till fonden respektive ta i anspråk medel för underhåll. Fonden kan endast tas i anspråk för mindre underhållsåtgärder. Större åtgärder redovisas som investering och blir föremål för årlig avskrivning under en beräknad

livslängd.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av 1 av 1 värmepumpsanläggning. Införande av fjärrövervakning av drift och larmhantering.
2024	Inventering av underhållsbehov av de högst belägna mellanliggande balkongerna (12 öppna/inglasade balkonger är berörda).
2023	Obligatorisk ventilationskontroll.
2022-2023	Byte av styr- och reglerenheten för installationer.
2017-2023	Byte av 6 av 6 hissar.
2021-2022	Renovering av detaljer på 6 av 6 yttertak med bland annat nya takluckor, huvar, takstegar och snöasskydd.
2021	Högtrycksspolning av stammar och sidodragningar i alla lägenheter och tvättstugor.
2021	Byte av frånluftsfläktar.

Ett flertal mindre underhållsåtgärder har utförts under 2024. Åtgärder i urval:

- Vattenavrinningsränna (Acodrän-ränna) har bytts på garageinfart med erforderliga asfaltarbeten för stabilisering. Garagetröskeln har bytts och garagestädning har utförts.
- Alla glasskärmack utanför entréerna har kontrollerats, justerats och rengjorts. Entrépartierna har målats.
- Trädbeskärning har gjorts av lindar längst med Karlslundsgatan samt ytterligare träd inom området.
- En miljöstation har målats om.
- Byte till godkända spiskåpor efter obligatorisk ventilationskontroll 2023.

Under 2025 planeras följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Spola och rensa av samtliga dagvattenledningar och -brunnar.
2025	Utföra fuktskadeförebyggande underhållsåtgärder på de högst belägna mellanliggande balkongerna.
2025	Utföra undersökning av mark på innergården i syfte att förhindra inläckage av vatten i fastigheten vid kraftigt regn.

Leverantörsavtal

Ett nytt energiförvaltningsavtal har tecknats med Indoor Energy Living AB. Avtalet omfattar bland annat driftsövervakning av installationer.

Avtal gällande nyttjanderätt och inglasningar

Föreningen tecknar sedan 2014 enskilda avtal mellan bostadsrättshavare och föreningen gällande nyttjanderätt och inglasning av balkonger och uteplatser (belägna i markplan).

Miljö- och skötselplan

En för föreningen anpassad miljöchecklista, baserad på HSB Råd & Anvisningar, antogs av styrelsen 2010 och uppdateras årligen. En skötselplan för föreningens yttre fastighetsskötsel (växlighet) antogs av styrelsen 2010. Skötselplanen är femårig, revideras årligen av styrelsen och är ett styrdokument för att långsiktigt planera och sköta föreningens växtlighet.

Brandskyddsorganisation

Styrelsen har inom sig en brandskyddsorganisation i enlighet med lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Brandsyn

genomförs varje kvartal.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	372	390	372	423	471
Skuldsättning, kr/kvm	6 094	6 308	6 638	6 863	7 087
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 236	7 490	7 882	8 149	8 416
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	150	143	164	139	100
Årsavgifter, kr/kvm	1 124	1 060	1 024	1 009	993
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 008	967	937	909	895
Nettoomsättning, tkr	9 387	8 914	8 637	8 500	8 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	773	798	978	1 799	2 377
Soliditet, %	37	36	34	32	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltal per kvadratmeter totalyta har uppdaterats för jämförelseåren.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 440 683	0	0	16 440 683
Upplåtelseavgifter, kr	390 300	0	0	390 300
Underhållsfond, kr	9 227 908	-529 777	-353 382	8 344 748
S:a bundet eget kapital, kr	26 058 891	-529 777	-353 382	25 175 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 364 641	1 327 848	353 382	8 045 871
Årets resultat, kr	798 071	-798 071	773 170	773 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 162 712	529 777	1 126 552	8 819 041
S:a eget kapital, kr	33 221 603	0	773 170	33 994 772

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 083 159 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 692 489
Årets resultat, kr	773 170
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	453 382
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 819 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 819 041
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 386 675	8 871 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 581	173 267
Summa Rörelseintäkter		9 428 256	9 044 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 080 647	-4 056 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 514	-136 095
Personalkostnader	Not 6	-276 062	-262 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 254 609	-2 214 978
Summa Rörelsekostnader		-6 737 832	-6 669 512
Rörelseresultat		2 690 424	2 375 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127 747	81 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 045 001	-1 658 227
Summa Finansiella poster		-1 917 254	-1 577 007
Resultat efter finansiella poster		773 170	798 071
Resultat före skatt		773 170	798 071
Årets resultat		773 170	798 071

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	85 756 00786 885 741
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		85 756 00786 885 741
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		85 756 50786 886 241

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 4338
Skattefordran		018 949
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 035 4043 212 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	231 904246 006
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 268 7413 477 566
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	03 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		03 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	3 269 822106 718
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 269 822106 718
Summa Omsättningstillgångar		6 538 5626 584 284
Summa Tillgångar		92 295 06993 470 524

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 830 983	16 830 983
Fond för yttre underhåll		8 344 748	9 227 908
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		25 175 732	26 058 891
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 045 871	6 364 641
Årets resultat		773 170	798 071
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 819 042	7 162 712
Summa Eget kapital		33 994 773	33 221 603

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	45 598 075	56 975 802
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		45 598 075	56 975 802
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 377 727	2 000 000
Leverantörsskulder		293 367	279 366
Skatteskulder		27 983	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	56 631	50 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	946 513	942 795
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 702 221	3 273 119
Summa Skulder		58 300 296	60 248 921
Summa Eget kapital och skulder		92 295 069	93 470 524



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 690 424	2 375 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 254 609	2 214 978
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 254 609	2 214 978
Erhållen ränta	134 651	74 316
Erlagd ränta	-2 045 001	-1 697 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 034 683	2 967 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	132 706	27 541
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 374	-943 088
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	184 081	-915 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 218 764	2 051 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 124 875	-888 972
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 124 875	-888 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-3 085 377
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-3 085 377
Årets kassaflöde	93 889	-1 922 733
Likvida medel vid årets början	6 155 284	8 078 017
Likvida medel vid årets slut	6 249 173	6 155 284

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

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

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

32 664 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	8 847 948	8 347 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	420 050	417 630
	Hyror förråd	92 827	92 575
	Övriga intäkter	27 545	18 091
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 388 370	8 875 424
	Hysesbortfall	-1 695	-4 100
	<i>Summa</i>	-1 695	-4 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 386 675	8 871 324
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	130 366
	Övriga intäkter	41 581	42 901
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 581	173 267
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-829 282	-729 333
	Snö- och halkbekämpning	-87 035	-54 085
	Reparationer	-211 983	-273 298
	Planerat underhåll	-453 382	-629 777
	Försäkringsskador	-91 589	-10 490
	El	-416 510	-474 258
	Uppvärmning	-671 436	-671 809
	Vatten	-318 350	-193 295
	Sophämtning	-137 951	-172 362
	Fastighetsförsäkring	-208 647	-201 114
	Bredband, TV	-231 636	-231 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-217 260	-213 283
	Förvaltningsavtalskostnader	-197 346	-197 208
	Övriga driftkostnader	-8 240	-4 102
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 080 647	-4 056 163

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 111	-16 629
	Administrationskostnader	-39 006	-40 226
	Extern revision	-20 375	-13 500
	Konsultkostnader	0	-9 844
	Medlemsavgifter	-34 100	-34 100
	Föreningsverksamhet	-10 312	-8 971
	Övriga förvaltningskostnader	-11 610	-12 826
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 514	-136 095

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 333	-65 598
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-48 863	-37 275
	Arvode vicevärd	-120 000	-120 000
	Sociala avgifter	-38 866	-35 404
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-276 062	-262 277

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 265 662	109 664 422
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
	Årets investeringar	1 124 875	1 526 847
	Årets utrangeringar	0	-925 606
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 890 538	113 765 663
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 879 922	-25 590 550
	Årets avskrivningar	-2 254 609	-2 214 978
	Återförda avskrivningar	0	925 606
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 134 531	-26 879 922
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 756 007	86 885 741
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 338 000	2 338 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 577 000	3 577 000
	<i>Summa</i>	135 915 000	135 915 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 318 000	96 318 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	96 318 000	96 318 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 979 351	3 048 566
	Skattekonto	56 053	164 037
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 035 404	3 212 603
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	212 601	201 847
	Upplupna ränteintäkter	0	6 904
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 303	37 255
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	231 904	246 006
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringskonto SBAB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	773	1 013
Plusgiro	25 311	40 964
SBAB-konto	3 243 738	64 741
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 269 822	106 718

Not 12	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>
SBAB Bank AB	1,19%	2025-02-14	7 077 727	400 000
SBAB Bank AB	1,26%	2025-12-11	2 300 000	1 600 000
SBAB Bank AB	4,11%	2026-11-17	22 598 075	0
SBAB Bank AB	4,04%	2028-11-17	25 000 000	0
			56 975 802	2 000 000

Långfristig del	47 598 075
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 377 727
Kortfristig del	9 377 727
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	47 835	42 398
Övriga kortfristiga skulder	8 796	8 560
<i>Summa Övriga skulder</i>	56 631	50 958

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	768 269	754 496
Övriga upplupna kostnader	178 244	188 299
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	946 513	942 795

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 Henriksberg i Södertälje, org.nr. 716421-5456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Henriksberg 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 Brf Henriksberg 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 provar 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

Erja Himmerfält
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KJELL SJUNDEMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:37:08



LENA BÄCKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 20:40:21



ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:01:41



JONAS STENMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:24:38



MIKAEL BRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:27:41



YVONNE EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:49:47



ULF SELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:43:32



JOHNNY OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:10:28



PATRIK GRÖNFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:02:13



MARIA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:26:28



ERJA HIMMERFÄLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 12:29:36



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 07:38:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERJA HIMMERFÄLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 12:27:48



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 07:38:16



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
www.hsb.se/sodertalje