



# ÅRSREDOVISNING 2023

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

Styrelsen för HSB Brf Henriksberg i Södertälje, 716421-5456 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjädern 29, som uppfördes år 1993, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 97 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7 874 kvm. På föreningens fastighet finns 66 garageplatser och 14 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Utöver dessa parkeringsytor finns ett begränsat antal parkeringsplatser tillgängliga för besökare. I övrigt upplåter föreningen 67 förråd med hyresrätt till medlemmar och hyr ut en samlingslokal om ca 100 kvm till medlemmar för aktiviteter.

#### Styrelse

Ulf Sellgren	Ordförande
Yvonne Ekström	Ledamot, sekreterare
Patrik Grönfelt	Ledamot
Maria Gustavsson	Ledamot
Johnny Olsson	Ledamot
Jonas Stenmark	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under 2023.

#### Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Erja Himmerfält, med Christofer Wilen som revisorssuppleant, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Valberedningen består av Lena Hall (ordförande), Bo Sandberg och Haifaa Mansoor.

#### Föreningsstämma

Föreningen har haft ordinarie föreningsstämma 2023-05-31. Med anledning av antagande av nya stadgar har föreningen haft en extra föreningsstämma 2023-09-14, där de nya HSB Normalstadgar 2023 med anpassningar för HSB Brf Henriksberg antogs.

## Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

## Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### Företag

Indoor Energy Living AB  
Trädgårdsprakt AB  
HSB Södertälje ek för  
Davéns Städ  
Kone Hiss AB  
Jonssons fastighetsjour  
Telia Sverige AB  
Säkerhetsintegrering AB  
Motumpport AB  
Telge Energi AB  
Telge Återvinning AB  
Tvättstugeteknik AB  
Parkeringsservice AB  
Sharp

### Uppdrag

Fastighetsskötsel, drift & teknik  
Fastighetsskötsel, yttre miljö  
Ekonomisk förvaltning  
Trappstädning  
Hisservice  
Fastighetsjour  
Bredband (bredband, TV, fast ab telefoni)  
Passersystem, garage  
Service garageport  
Elleverans  
Sophämtning  
Service tvättstugor  
Övervakning parkering  
Leasing kopiator

Avtal om larmförmedling med Securitas och fastighetsabonnemang telefoni med Telia har sagts upp, då behoven upphörde i samband med utbyte av styr- och regleranläggning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3,5 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 6 % från och med 2024-01-01.

Två lån på sammanlagt ca 48 Mkr omsattes under fjärde kvartalet 2023 till nya villkor. Lånen omsattes under en period med fallande bundna räntor och båda lånedelarna kunde bindas till ca 4 % ränta i tre respektive fem år. En extra amortering av 1 Mkr gjordes vid omsättningen.

HSB Normalstadagar 2023 har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-16.

Föreningen fortsätter att hålla ett högt tempo i fastighetsunderhållet. Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts i gemensamma utrymmen och köksfläktar har bytts ut till godkända kåpor. Energibesparande LED-belysning med rörelsestyrning har monterats i gemensamma lokaler. Utomhus har målningsreovering gjorts av ytterdörrar och dörrfoder, pergolor har reoverats, nytt flätverksstängsel från Gunnebo har monterats och leksanden har bytts ut.

Föreningen har gjort två större investeringar under året. Hissen på Fredsgatan 12 har bytts ut med ökad tillgänglighet och komfort som resultat. Därmed är det nya moderna hissarna i alla trappuppgångar i fastigheten. Den tekniska utrustningen för att styra och reglera installationerna i fastigheten har bytts ut i sin helhet under 2022-23. Den utbytta styr- och regleranläggningen har utranterats utan resultatteffekt.

### **Medlemsinformation**

Under året har 12 överlåtelser skett.

Föreningen hade 134 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 13 medlemmar och avgått 15 medlemmar.

### **Framtida underhåll av fastigheten**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll. Fastighetsbesiktning utfördes 2023-05-15 -- 2023-05-16 som underlag till uppdatering av underhållsplanen. Den största underhållsåtgärden under 2024-2025 är utbyte av anläggningen för fjärrvärme som försörjer fastigheten med värme och varmvatten.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	16 440 683	390 300	9 324 040	5 290 548	977 960
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			350 000	-350 000	
Uttag ur yttre fond			-446 132	446 132	
Balanseras i ny räkning				977 960	-977 960
Årets resultat					798 071
<b>Vid årets utgång</b>	<b>16 440 683</b>	<b>390 300</b>	<b>9 227 908</b>	<b>6 364 640</b>	<b>798 071</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	9 044 591	8 761 674	8 500 101	8 363 581	8 467 554
Årets resultat	798 071	977 960	1 798 728	2 376 776	1 748 760
Årets kassaflöde	2 051 616	3 633 837			
Soliditet %	36	34	32	31	28
Likviditet %	201	200	268	296	220
Snittränta lån den 31/12 %	3,5	2,1	1,2	1,3	1,4
Räntekänslighet %	7,1	7,7	8,1	8,5	4,5
Årsavgift i kr/ kvm	1 060	1 024	1 009	993	995
Skuldsättning i kr/ kvm	7 490	7 882	8 150	8 416	8 682
Sparande i kr/ kvm	463	441	502	559	532
Energikostnad i kr/ kvm	170	195			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalning och utbetalningar från den löpande verksamheten

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm :** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	6 364 641
Årets resultat	798 071
Reservation till underhållsfond	-100 000
lanspråktagande av underhållsfond	629 777
<b>Summa</b>	<b>7 692 489</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>7 692 489</b>
--------------------------------	------------------

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	8 914 225	8 637 465
Övriga rörelseintäkter	3	130 366	124 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>9 044 591</u>	<u>8 761 674</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 245 807	-3 864 153
Övriga externa kostnader	5	-316 674	-273 593
Underhåll enligt plan	6	-629 777	-446 132
Personalkostnader och arvoden	7	-262 277	-270 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 214 978</u>	<u>-2 051 409</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 375 078</u>	<u>1 855 471</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 220	45 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 658 227</u>	<u>-922 513</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>798 071</u>	<u>977 960</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>798 071</u>	<u>977 960</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	86 885 741	87 573 871
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	637 875
		<u>86 885 741</u>	<u>88 211 746</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>86 886 241</u>	<u>88 212 246</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8	61
Övriga fordringar		164 037	188 664
Aktuell skattefordran		18 949	25 739
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 048 566	5 314 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	246 005	235 173
		<u>3 477 565</u>	<u>5 763 835</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	-
		<u>3 000 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	106 718	2 763 819
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 584 283</u>	<u>8 527 654</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>93 470 524</u>	<u>96 739 900</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 440 683	16 440 683
Upplåtelseavgifter		390 300	390 300
Fond för yttre underhåll		9 227 908	9 324 040
		<u>26 058 891</u>	<u>26 155 023</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 364 641	5 290 548
Årets resultat		798 071	977 960
		<u>7 162 712</u>	<u>6 268 508</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 221 603</u>	<u>32 423 531</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	56 975 802	11 377 727
		<u>56 975 802</u>	<u>11 377 727</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 000 000	50 683 452
Leverantörsskulder		279 366	337 810
Övriga kortfristiga skulder	13	42 398	42 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	951 355	1 874 790
		<u>3 273 119</u>	<u>52 938 642</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>93 470 524</u>	<u>96 739 900</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		798 071	977 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 214 978	2 051 409
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>3 013 049</b>	<b>3 029 369</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		20 637	101 993
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-982 070	502 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 051 616</b>	<b>3 633 837</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-888 972	-2 923 257
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-888 972</b>	<b>-2 923 257</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-3 085 377	-2 106 221
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 085 377</b>	<b>-2 106 221</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 922 733</b>	<b>-1 395 641</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 078 017</b>	<b>9 473 658</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 155 284</b>	<b>8 078 017</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje, medel på räntebärande placeringskonto samt bankmedel.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tillämpningen av regelverket K3 innebär att en väsentlig del av det framtida underhållet av fastigheten redovisas som investeringar som skrivs av under en beräknad livslängd. Den årliga reservationen till underhållsfonden har anpassats till en lägre framtida volym av underhåll som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 347 128	8 064 792
Hyror, förråd	92 275	91 116
Hyror, garage	377 008	375 096
Hyror, P-platser	40 622	46 013
Hyror, övriga objekt	300	716
Hyresbortfall	-4 100	-10 221
Återbäring från HSB Södertälje	-	7 342
Övriga intäkter	60 992	62 611
<b>Summa</b>	<b>8 914 225</b>	<b>8 637 465</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	130 366	-
Erhållna bidrag	-	12 150
Försäkringsersättning	-	112 059
<b>Summa</b>	<b>130 366</b>	<b>124 209</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	474 258	652 453
Fastighetsskötsel	783 418	735 997
Försäkringar	201 114	181 578
Försäkringsärenden	10 490	185 866
Kabel-tv/ bredband	231 750	231 864
Kommunal fastighetsavgift	213 283	206 493
Löpande underhåll	273 298	599 603
Sophantering	172 362	169 057
Uppvärmning	671 809	633 104
Vatten och avlopp	193 295	246 504
Övrigt	20 730	21 634
<b>Summa</b>	<b>3 245 807</b>	<b>3 864 153</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	187 952	177 847
Föreningsstämma/ styrelsemöte	3 939	3 134
Konsultarvoden	9 844	
Kreditupplysningar	5 031	625
Kontorsmaterial och trycksaker	2 069	1 775
Medlemsavgift HSB	34 100	34 100
Pantförskrivningsavgifter	8 315	5 791
Postbefordran	7 275	70
Revisionsarvoden	13 500	15 900
Telefoni	8 339	9 565
Övriga förvaltningskostnader	9 256	9 132
Överlåtelseavgifter	14 228	7 210
Övrigt	12 826	8 444
<b>Summa</b>	<b>316 674</b>	<b>273 593</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Obligatorisk ventilationskontroll	8 750	135 125
Värmeanläggning	-	120 069
LED- och rörelsestyrd belysning	358 000	-
Byggnad utvändigt	205 872	190 938
Markytor	57 155	-
<b>Summa</b>	<b>629 777</b>	<b>446 132</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	65 598	76 800
Arvode, föreningsvald revisor	3 999	4 000
Arvode, vicevärd	120 000	120 000
Övriga arvoden	37 275	32 294
Arbetsgivaravgifter	35 405	37 822
<b>Summa</b>	<b>262 277</b>	<b>270 916</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2112.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1993  
Fastighetsbeteckning: Tjädern 29

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	109 664 422	106 662 799
Ingående anskaffningsvärden mark	3 500 000	3 500 000
Årets investering byggnader	1 526 847	3 001 623
Årets utrangering byggnader	-925 606	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 765 663</b>	<b>113 164 422</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-25 590 550	-23 539 142
Årets avskrivningar	-2 214 978	-2 051 409
Årets utrangeringar	925 606	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 879 922</b>	<b>-25 590 551</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>86 885 741</b>	<b>87 573 871</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - 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
<b>Summa</b>	<b>135 915 000</b>	<b>135 915 000</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	637 875	716 242
Färdigställt under året	-637 875	-716 242
Årets investering	-	637 875
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>637 875</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 904	-
Övriga förutbetalda kostnader	239 101	235 173
<b>Summa</b>	<b>246 005</b>	<b>235 173</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto SBAB	64 741	2 550 126
Bankkonto Nordea	40 964	211 759
Kassa	1 013	1 934
<b>Summa</b>	<b>106 718</b>	<b>2 763 819</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	4,11	2026-11-17	22 598 075	23 683 452
SBAB	4,04	2028-11-17	25 000 000	25 000 000
SBAB	1,19	2025-02-14	7 477 727	7 877 727
SBAB	1,26	2025-12-11	3 900 000	5 500 000
<b>Summa</b>			<b>58 975 802</b>	<b>62 061 179</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 2 000 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 975 802**

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 10 000 000  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 48 975 802

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	96 318 000	96 318 000
<b>Summa</b>	<b>96 318 000</b>	<b>96 318 000</b>

## Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	15 807	15 707
Personalens källskatt	26 591	26 883
<b>Summa</b>	<b>42 398</b>	<b>42 590</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	763 056	733 158
Upplupna räntekostnader	-	38 982
Övriga upplupna kostnader	188 299	1 102 650
	<b>951 355</b>	<b>1 874 790</b>



## Underskrifter

*Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering*

.....  
Ulf Sellgren

.....  
Yvonne Ekström

.....  
Maria Gustavsson

.....  
Patrik Grönfelt

.....  
Johnny Olsson

.....  
Jonas Stenmark

.....  
Erik Andersson

*Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

.....  
Erja Himmerfält  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## 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 2023.

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 2023 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. Revisorernas 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 BoRevision 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Henriksberg i Södertälje för räkenskapsåret 2023 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 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

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erja Himmerfält  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)