



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF HÖGVRETEN

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 Högvreten i Salem med säte i Salem org.nr. 716419-8587 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Salem kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Berget 4	1988-02-16	1988

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
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 048
50	parkeringsplatser (hyresrätt)	0
Totalt 99 objekt		4 048

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jacek Piotr Szczycinski	Ordförande	2023-06-15	
Bo Hellqvist	Ledamot	2019-10-21	2024-07-16
Inga-Lill Davidsson	Ledamot	2016-05-20	
Lars Olsson	Ledamot	2018-11-16	2024-07-16
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2018-05-08	2024-06-25
Agneta Sederlin	Ledamot	2023-06-15	
Pontus Löf	Ledamot	2023-06-15	
Annika Muller Wille	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2024-06-05	
Per Turegård	Ledamot	2023-06-15	2024-07-16
Jenny Björeborg	Ledamot	2024-07-16	
Josefin James	Ledamot	2022-08-01	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Sederlin, Pontus Löf, Jacek Piotr Szczycinski och Josefin James.

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

Valberedning har varit Anna Szczycinski (sammankallande) och Jessica Blomkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har två vicevärdar, Anna Szczycinski och Lars Norrby, som båda bor i fastigheten och är medlemmar i föreningen. De erhåller arvode för sitt uppdrag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4% från och med 2024-01-01 och med ytterligare 2% från och med 2025-01-01.

Vid omsättning av lån i januari 2025 gjordes en amortering om 1 Mkr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen innehåller relevanta åtgärder, men rekommenderade tidpunkter för när åtgärderna bör göras behöver ses över. En fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-09. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagandet medel ur fonden för underhåll som utförts under 2024.

Föreningen vidmakthåller funktionerna i fastigheten genom löpande underhållsåtgärder. Under åren har installerad utrustning för bland annat värme och ventilation bytts ut och avloppsstammar rensats. Tak har rengjorts och fasadernas fogar har renoverats. Byggnaden är 36 år och få byggnadskomponenter har hunnit uppnå sin tekniska livslängd. Hissarna är ett undantag och dessa byttes 2019.

Under de senaste 6 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av kompressorer till värmesystemet
2023	Byte av frånluftsfläktar
2022	Inspektion av liggande avloppsstammar i källarplan ut till gata
2022	Byggnation av trädäck, utomhustrappa och staket
2021	Högtrycksspolning av avloppsstammar
2021	Byte av utrustning på lekplatsen
2020	Rengöring av yttertak. Renovering av fogar mellan fasadblock.
2019	Byte av hissar

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll
2026	Byte av termostatventiler och injustering av värmesystemet

Vid vårstämningen den 4 maj 2024 städades gården runt huset, tvättstugorna och styrelserummet.

Den 5 oktober 2024 var det dags för en höststädning med rensning på gården och i allmänna utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	225	274	241	296
Skuldsättning, kr/kvm	5 063	5 099	5 138	5 616	5 657
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 063	5 099	5 138	5 616	5 657
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	228	226	176	180	158
Årsavgifter, kr/kvm	859	825	801	801	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	908	881	838	834	833
Nettoomsättning, tkr	3 676	3 503	3 392	3 375	3 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	-246	-297	3	49	323
Soliditet, %	33	34	34	32	32

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets förlust beror främst på att årsavgifter inte tas ut för att täcka föreningens kostnader i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 665 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 218 kr/m².

Föreningen har möjlighet att justera årsavgiften vid behov. Styrelsen anser därför att föreningen kan finansiera sina framtida finansiella åtaganden.

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	4 718 995	0	0	4 718 995
Underhållsfond, kr	5 198 047	-252 410	-179 755	4 765 882
S:a bundet eget kapital, kr	9 917 042	-252 410	-179 755	9 484 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 207 070	-44 550	179 755	1 342 276
Årets resultat, kr	-296 960	296 960	-246 377	-246 377
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	910 110	252 410	-66 622	1 095 899
S:a eget kapital, kr	10 827 152	0	-246 377	10 580 776

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 000 kr samt ianspråktagande skett med 523 165 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	1 162 521
Årets resultat, kr	-246 377
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 755
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 095 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 095 899
------------------------------------	------------------

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	3 675 439	3 502 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	65 189
Summa Rörelseintäkter		3 675 639	3 567 737

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 957 631	-1 947 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 468	-63 816
Personalkostnader	Not 6	-231 867	-224 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-900 783	-854 823
Övriga rörelsekostnader		0	-60 267
Summa Rörelsekostnader		-3 174 750	-3 151 184

Rörelseresultat

500 889 **416 554**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 664	5 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 931	-718 597
Summa Finansiella poster		-747 266	-713 513

Resultat efter finansiella poster

-246 377 **-296 960**

Resultat före skatt

-246 377 **-296 960**

Årets resultat

-246 377 **-296 960**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 29 569 525 30 470 308

Summa Materiella anläggningstillgångar**29 569 525 30 470 308**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****29 570 025 30 470 808**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

640 55 923

Aktuell skattefordran

0 25 121

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 2 050 782 1 573 426

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 142 190 138 805

Summa Kortfristiga fordringar**2 193 611 1 793 274**

Kassa och bank

Kassa och bank

6 640 6 602

Summa Kassa och bank**6 640 6 602****Summa Omsättningstillgångar****2 200 252 1 799 876****Summa Tillgångar****31 770 276 32 270 684**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 718 995	4 718 995
Fond för yttre underhåll	4 765 882	5 198 047
Summa Bundet eget kapital	9 484 877	9 917 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 342 276	1 207 070
Årets resultat	-246 377	-296 960
Summa Fritt eget kapital	1 095 898	910 111

Summa Eget kapital

10 580 775 **10 827 153**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 395 529	13 659 734
Summa Långfristiga skulder		7 395 529	13 659 734

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 100 000	6 980 779
Leverantörsskulder		150 382	296 252
Skatteskulder		11 648	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	42 883	28 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	489 059	477 852
Summa Kortfristiga skulder		13 793 972	7 783 797

Summa Skulder

21 189 501 **21 443 531**

Summa Eget kapital och skulder

31 770 276 **32 270 684**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	500 889	416 554
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	900 783	854 823
Övriga justeringar	0	60 267
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	900 783	915 090
Erhållen ränta	9 664	5 084
Erlagd ränta	-768 242	-671 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 095	665 337
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	120 040	-107 948
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-97 735	168 485
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	22 305	60 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	665 399	725 874
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-323 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-323 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-144 984	-159 764
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 984	-159 764
Årets kassaflöde	520 415	242 360
Likvida medel vid årets början	1 351 114	1 108 753
Likvida medel vid årets slut	1 871 529	1 351 114

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 10-15 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 och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 353 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	3 478 920	3 340 644
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 250	159 750
	Övriga intäkter	17 597	8 404
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 684 767	3 508 798
	Hysesbortfall	-9 328	-6 250
	<i>Summa</i>	-9 328	-6 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 675 439	3 502 548
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	64 289
	Övriga sekundära intäkter	200	900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	200	65 189
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetskötsel	-111 771	-97 387
	Snö- och halkbekämpning	-67 547	-80 532
	Reparationer	-57 785	-22 241
	Planerat underhåll	-229 755	-293 410
	Försäkringskostnader	0	-13 856
	EI	-207 785	-335 747
	Uppvärmning	-511 891	-379 968
	Vatten	-201 628	-200 497
	Sophämtning	-87 620	-58 464
	Fastighetsförsäkring	-107 341	-88 900
	Bredband, TV	-147 856	-145 566
	Fastighetsavgift	-79 870	-77 860
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 784	-153 569
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 957 631	-1 947 996

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	-16 915	-7 192
	Administrationskostnader	-22 361	-13 751
	Extern revision	-18 500	-12 375
	Medlemsavgifter	-19 700	-19 700
	Föreningsverksamhet	-1 875	-1 558
	Övriga förvaltningskostnader	-5 117	-9 240
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 468	-63 816
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 500	-78 000
	Revisionsarvode	-4 000	-8 368
	Övriga arvoden	-60 312	-54 512
	Löner och övriga ersättningar	-50 139	-42 496
	Sociala avgifter	-50 916	-41 906
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-231 867	-225 282

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 912 952	41 693 553
	Ingående anskaffningsvärde mark	300 000	300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	872 067	872 067
	Årets investeringar	0	323 750
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-104 351
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	43 085 019	43 085 019
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 614 711	-11 803 973
	Årets avskrivningar	-900 783	-854 823
	Återförda avskrivningar	0	44 085
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 515 494	-12 614 711
	Utgående redovisat värde	29 569 525	30 470 308
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	58 200 000	58 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 280 000	34 280 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	34 280 000	34 280 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 864 889	1 344 512
	Skattekonto	185 893	228 914
	Summa Övriga fordringar	2 050 782	1 573 426
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	105 012	101 841
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 178	36 964
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 190	138 805

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>
Handelsbanken	4,22%	2025-01-02	1 500 000	0
Handelsbanken	4,22%	2025-02-04	5 320 779	0
Handelsbanken	2,91%	2025-09-01	6 202 585	68 348
Handelsbanken	3,29%	2027-06-01	7 472 165	76 636
			20 495 529	144 984
Långfristig del			7 395 529	
Nästa års amortering av långfristig skuld			76 636	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 023 364	
Kortfristig del			13 100 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			144 984	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			579 936	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,48%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	4 824	4 322
Inre fond	24 592	24 592
Övriga kortfristiga skulder	13 467	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	42 883	28 914

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	275 647	259 592
Upplupna räntekostnader	75 867	87 178
Övriga upplupna kostnader	137 545	131 082
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	489 059	477 852

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 Högvreten i Salem, org.nr. 716419-8587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Högvreten i Salem för räkenskapsåret 2024.

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. 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 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 Högvreten i Salem för räkenskapsåret 2024 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Klas Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER SZCZYCINSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 19:25:43



PONTUS LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:45:42



INGA-LILL DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:36:56



JOSEFIN JAMES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 19:26:28



AGNETA SEDERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:25:38



JENNY BJÖREBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 06:19:42



ANNIKA MULLER WILLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 21:00:52



KLAS PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:48:54



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 07:07:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KLAS PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:50:39



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 07:07:17





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