



# ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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 7 873,5 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 91 garage- och parkeringsplatser varav 66 är garageplatser. 14 av parkeringsplatserna är uteplatser med el och hyrs ut till medlemmar och 11 används som gästparkering. Föreningen disponerar över 1 föreningslokal med yta ca 100 kvm och 67 förråd som upplåts med hyresrätt.

#### Styrelse

Ulf Sellgren	Ordförande
Per Broängen	Vice ordförande
Yvonne Ekström	Sekreterare
Maria Gustavsson	Ledamot
Johnny Olsson	Ledamot
Mona Sandberg	Ledamot
Kirsi Arestrand	Ledamot
Conny Söderlund	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Föreningsvald revisor har varit Ulf Lundgren, och Erja Himmerfält som revisorssuppleant, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Valberedningen består av Christl Söderlund (ordförande), Lena Hall samt Haifa Mansoor.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-17.

## **Anställda**

Föreningen har en anställd vicevärd.

## **Förvaltning**

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

### **Företag**

Climapac Stockholm AB  
Trädgårdsprakt AB  
HSB Södertälje ek för  
Davéns Städ  
Kone Hiss AB  
Jonssons fastighetsjour  
C-Sam AB/Telia  
Säkerhetsintegrering AB  
Motumport AB  
Securitas Jourmontör AB  
Telge Energi  
Telge Återvinning  
Tvättstugeteknik AB  
Parkeringsservice AB  
Sharp

### **Uppdrag**

Fastighetsskötsel, drift & teknik  
Fastighetsskötsel, yttre miljö  
Ekonomisk förvaltning  
Trappstädning  
Hisservice  
Fastighetsjour  
TV samt bredband  
Passersystem, garage  
Service garageport  
Larmförmedling  
Elleverans  
Renhållning, soptömning  
Service tvättstugor  
Övervakning parkering  
Leasing kopiator

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhållsplan**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats på sedvanligt sätt under året. Styrelsen besiktigar årligen fastigheten och bestämmer därefter om åtgärder skall senare- eller tidigareläggas. Kapital för underhållet avsätts årligen enligt underhållsplanen.

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-07-22, 2020-08-04 och 2020-08-25.

### **Årets utförda underhåll**

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samlingslokal, garage och förrådsdel	4 744 kr
Byte bastuaggregat	36 766 kr

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % inför 2021.

### **Medlemsinformation**

Under året har 12 överlåtelser skett. Föreningen hade 135 medlemmar vid årets utgång.

## **Framtida investeringar och underhåll**

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### **Investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Hissar	2021-2023	3 Mkr
Yttertak	2028	

### **Planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad, tkr</b>
Avloppsledningar (stamledningar), rensning/spolning	2021	200
Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK) lägenheter, rensning kanaler kök	2022	150
Tvättutrustning	2022	900

## 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	7 516 340	1 173 984	1 748 760
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000	
Uttag ur yttre fond			-483 521	483 521	
Balanseras i ny räkning				1 748 760	-1 748 760
Årets resultat					2 376 776
<b>Vid årets utgång</b>	<b>16 440 683</b>	<b>390 300</b>	<b>8 532 819</b>	<b>1 906 265</b>	<b>2 376 776</b>

## Flerårsöversikt

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2016-12-31</i>
Intäkter	8 363 581	8 467 554	8 360 691	8 399 931	8 366 045
Årets resultat	2 376 776	1 748 760	2 022 839	2 276 271	2 016 632
Soliditet %	31	28	26	24	22
Likviditet %	296	220	205	196	170
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,4	1,3	1,0	1,2
Räntekänslighet %	8,5	4,5	9,1	9,4	9,7
Årsavgift i kr/ kvm	993	995	994	994	994
Skuldsättning i kr/ kvm	8 416	8 682	9 002	9 320	9 637
Sparande i kr/ kvm	559	532	514	557	
Energikostnad i kr/ kvm	91	106	112	98	

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

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

**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 och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 302 150</b>	<b>7 015 618</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		8 363 581	8 467 554
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		13 307	11 585
Minskning av kortfristiga fordringar		-	56 639
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>8 376 888</b>	<b>8 535 778</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-2 525 898	-2 755 489
Övriga externa kostnader		-288 871	-249 825
Underhåll enligt plan		-41 510	-483 521
Personalkostnader		-264 133	-312 309
Köp av anläggningstillgångar		-	-812 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-892 802	-974 839
Ökning av kortfristiga fordringar		-52 213	-
Minskning av kortfristiga skulder		-201 177	-139 203
Amortering av lån		-2 090 644	-2 521 560
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-6 357 248</b>	<b>-8 249 246</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>2 019 640</b>	<b>286 532</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 302 150</b>	<b>7 015 618</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 321 790</b>	<b>7 302 150</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 906 264
Årets resultat	<u>2 376 776</u>
Summa	4 283 040

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-41 510
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	500 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 824 550</u>
	4 283 040

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 353 104	8 380 746
Övriga rörelseintäkter	2	10 477	86 808
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>8 363 581</u>	<u>8 467 554</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 525 897	-2 755 489
Övriga externa kostnader	4	-288 873	-249 824
Underhåll enligt plan	5	-41 510	-483 521
Personalkostnader och arvoden	6	-264 133	-312 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 986 897	-1 954 397
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 256 271</u>	<u>2 712 014</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 307	11 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 802	-974 839
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 376 776</u>	<u>1 748 760</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 376 776</u>	<u>1 748 760</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>1</i>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	<i>7</i>	87 466 898	89 453 795
		<u>87 466 898</u>	<u>89 453 795</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>87 467 398</u>	<u>89 454 295</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	1 163
Övriga fordringar		184 181	122 913
Aktuell skattefordran		35 109	40 154
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 620 975	4 607 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>8</i>	187 374	190 221
		<u>7 027 639</u>	<u>4 962 274</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	<i>9</i>	2 700 815	2 694 327
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 728 454</u>	<u>7 656 601</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>97 195 852</u>	<u>97 110 896</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		8 532 820	7 516 340
		<u>25 363 803</u>	<u>24 347 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 906 264	1 173 984
Årets resultat		2 376 776	1 748 760
		<u>4 283 040</u>	<u>2 922 744</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 646 843</u>	<u>27 270 067</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	31 677 727	32 900 000
		<u>31 677 727</u>	<u>32 900 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	34 587 796	35 456 167
Förskott från kunder		18 021	-
Leverantörsskulder		405 379	500 229
Övriga kortfristiga skulder	11	35 355	36 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	824 731	948 247
		<u>35 871 282</u>	<u>36 940 829</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>97 195 852</u>	<u>97 110 896</u>

## 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.

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 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 820 762	7 835 542
Hyror, förråd	88 609	88 997
Hyror, garage	372 611	372 277
Hyror, P-platser	43 860	42 840
Hyror, övriga objekt	1 100	700
Hyresbortfall	-3 330	-5 101
Övriga intäkter	29 492	45 491
<b>Summa</b>	<b>8 353 104</b>	<b>8 380 746</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	307 879	399 371
Fastighetsskötsel	620 886	651 690
Försäkringar	155 263	141 476
Kabel-tv/ bredband	89 100	89 085
Kommunal fastighetsavgift	197 123	192 079
Löpande underhåll	353 827	407 636
Sophantering	157 248	169 977
Uppvärmning	407 165	437 439
Vatten och avlopp	217 006	231 501
Övrigt	20 400	35 235
<b>Summa</b>	<b>2 525 897</b>	<b>2 755 489</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	165 340	162 216
Föreningsverksamhet	100	548
Föreningsstämma/ styrelsemöte	773	5 036
Konsultarvoden	30 194	656
Kreditupplysningar	250	500
Kontorsmaterial och trycksaker	3 209	1 429
Medlemsavgift HSB	34 100	34 100
Pantförskrivningsavgifter	12 262	3 245
Postbefordran	7 275	7 275
Revisionsarvoden	9 500	9 200
Telefoni	5 586	6 935
Överlåtelseavgifter	8 278	5 813
Övrigt	12 006	12 871
<b>Summa</b>	<b>288 873</b>	<b>249 824</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utbyte torkskåp	-	116 713
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samlingslokal, garage och förrådsdel	4 744	-
Renovering och målning av garaget	-	217 375
Omläggning av stenplattor	-	82 998
Renovering av bastu	36 766	66 435
<b>Summa</b>	<b>41 510</b>	<b>483 521</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	67 200	98 700
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	3 794
Arvode, vicevärd	120 000	120 000
Övriga arvoden	4 521	4 179
Sociala avgifter	58 287	69 586
Övriga personalkostnader	10 125	16 050
<b>Summa</b>	<b>264 133</b>	<b>312 309</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	105 518 331	104 705 831
Ingående anskaffningsvärden mark	3 500 000	3 500 000
Årets investering byggnader	-	812 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 018 331</b>	<b>109 018 331</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 564 536	-17 610 139
Årets avskrivningar	-1 986 897	-1 954 397
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 551 433</b>	<b>-19 564 536</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>87 466 898</b>	<b>89 453 795</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 085 000	2 085 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 766 000	3 766 000
<b>Summa</b>	<b>104 851 000</b>	<b>104 851 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	187 374	190 221
<b>Summa</b>	<b>187 374</b>	<b>190 221</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto SBAB	2 525 642	2 518 088
Kassa	5 818	5 789
Bankkonto Nordea	169 355	170 450
<b>Summa</b>	<b>2 700 815</b>	<b>2 694 327</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	1,19	2025-02-14	8 677 727	9 077 727
SBAB	1,59	2021-12-09	8 700 000	10 300 000
SBAB	0,69	2021-11-22	23 887 796	23 978 400
SBAB	1,68	2023-11-10	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>			<b>66 265 523</b>	<b>68 356 127</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			2 000 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			32 587 796	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>31 677 727</b>	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			56 265 523	

## Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	96 318 000	96 318 000
<b>Summa</b>	<b>96 318 000</b>	<b>96 318 000</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	14 872	15 294
Personalens källskatt	20 483	20 892
<b>Summa</b>	<b>35 355</b>	<b>36 186</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	704 168	689 613
Upplupna räntekostnader	17 265	21 566
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 298	237 068
	<b>824 731</b>	<b>948 247</b>

## Underskrifter

Södertälje den 15/4-2021.....


  
.....  
Ulf Sellgren


  
.....  
Per Broängen

  
.....  
Yvonne Ekström

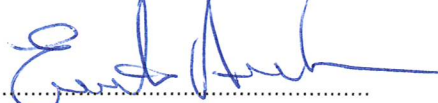
  
.....  
Jonny Olsson

  
.....  
Mona Sandberg


  
.....  
Maria Gustavsson

  
.....  
Kirsi Arestrand

  
.....  
Conny Söderlund

  
.....  
Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-21.....

  
.....  
Ulf Lundgren  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

07

## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Stockholm den 21/04 2021

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

  
.....  
Ulf Lundgren  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Henriksberg i Södertälje

## Fakta och statistik 2020

### Avtal gällande nyttjanderätt och inglasningar

Bostadsrättsföreningen tecknar sedan 2014 enskilda avtal mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen gällande nyttjanderätt och inglasning av balkonger och uteplatser (mark).

### Miljö

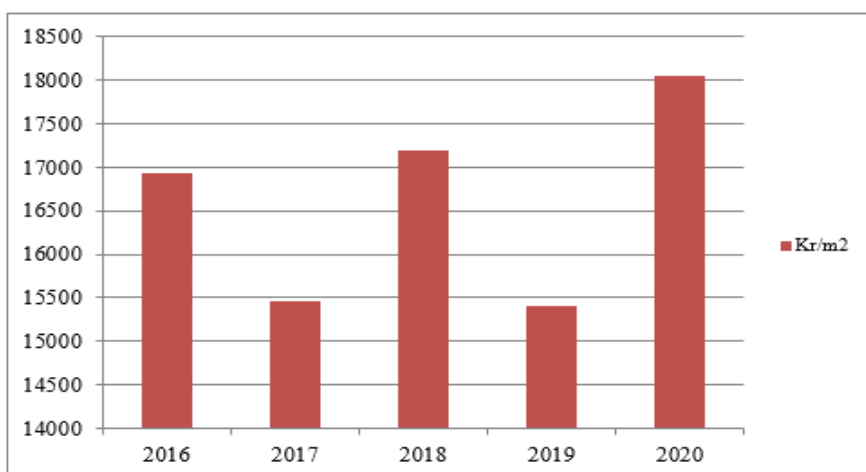
En för föreningen anpassad miljöchecklista, baserad på HSB Råd & Anvisningar, antogs av styrelsen 2010 och uppdateras årligen. En skötselplan för föreningens yttre fastighetsskötsel (växtlighet) har framarbetats och antogs av styrelsen 2010. Skötselplanen är femårig, revideras årligen av styrelsen och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

### Brandskyddsorganisation

Styrelsen har inom sig en brandskyddsorganisation i enlighet med den lag om skydd mot olyckor som fastighetsägare har, och brandsyn har genomförts varje kvartal.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Tidigare års betydande underhåll

Portkodsanläggning, byte	2015
Armatyrbyte tak, garaget	2015
Armatyrutbyten trapphus, källargångar och miljöstationer	2016
Byte inslangar köksfläktskåpor	2016
Armatyrbyte ytterbelysning, stolpar	2017
Plåtskoning vindskivor	2017
Hissbyten	2017-2019
Armatyrbyten samtliga tvättstugor	2018
Armatyrbyten fasadbelysning	2018
Byte samtliga torkskåp	2019
Renovering och målning, garaget	2019
Renovering bastun samt byte bastuaggregat	2019-2020







# 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)