



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2 föreningslokaler med yta 207 kvm och 70 förråd som upplåts med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen består av:

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	av HSB utsedd ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Lundgren, revisorssuppleant har varit Erja Himmerfält.

Valberedning

Valberedningen består av Christl Söderlund (ordförande), Lena Hall samt Shahab Hemmati.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23.

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 2019-06-04 och 2019-06-05.

Årets investeringar

Årets investering består av utbyte av hiss i Karlslundsgatan 1 och uppgår till 812 500 kr.

Årets planerade underhåll

Omläggning av stenplattor runt husgrunder Fredsgatan 8, Fredsgatan 10, Fredsgatan 12 samt Karlslundsgatan 3.

Renovering och helmålning av garaget, renovering av bastun samt utbyte av samtliga fem (5) torkskåp i tvättstugorna.

Betydande löpande underhåll under året

Putslagning fasadgavel Fredsgatan 10.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponentutbyte/renovering

Hissar 2021-2023
Yttertak 2028

Prognos, planerat underhåll:

Atgärd	Åt	Kostnad, tkr
Bastu, byte aggregat	2020	16
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), samlingslokal/förrådsdel och garage	2020	40
Målning fönsterbleck/takdetaljer	2021	200
Avloppsledningar, rensning	2021-2023	69
Tvättutrustning	2022	900

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 135 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	16 440 683	390 300	6 086 340	581 145	2 022 839
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000	
Uttag ur yttre fond			-70 000	70 000	
Balanseras i ny räkning				2 022 839	-2 022 839
Årets resultat					1 748 760
Vid årets utgång	16 440 683	390 300	7 516 340	1 173 984	1 748 760

Flerårsöversikt

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2015-12-31</i>
Intäkter	8 467 554	8 360 691	8 399 931	8 366 045	8 175 477
Årets resultat	1 748 760	2 022 839	2 276 271	2 016 632	513 780
Soliditet %	28	26	24	22	20
Likviditet %	220	205	196	170	123
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,3	1,0	1,2	
Räntekänslighet %	8,7	9,1	9,4	9,7	10,1
Årsavgift i kr/ kvm	995	994	994	994	975
Skuldsättning i kr/ kvm	8 682	9 002	9 320	9 637	9 891
Sparande i kr/ kvm	532	514	557		
Energikostnad i kr/ kvm	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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		7 015 618	6 876 534
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		8 467 554	8 360 691
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		11 585	10 506
Minskning av kortfristiga fordringar		56 639	
Summa årets flöde in		8 535 778	8 371 197
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 755 489	-2 923 465
Övriga externa kostnader		-249 824	-245 168
Underhåll enligt plan		-483 521	-70 000
Personalkostnader		-312 309	-268 636
Köp av anläggningstillgångar		-812 500	-1 180 763
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-974 839	-886 691
Ökning av kortfristiga fordringar			-138 395
Minskning av kortfristiga skulder		-139 203	-18 996
Amortering av lån		-2 521 560	-2 500 000
Summa årets flöde ut		-8 249 245	-8 232 114
Summa av kassaflödet		286 533	139 083
Likvida medel vid årets början		7 015 617	6 876 534
Likvida medel vid årets slut		7 302 150	7 015 617

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 173 984
Årets resultat	1 748 760
Summa	<u>2 922 744</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-483 521
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	400 000
Extra överföring till yttre fond	1 100 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 906 265</u>
	2 922 744

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	8 380 746	8 360 691
Övriga rörelseintäkter		86 808	-
Summa rörelseintäkter		8 467 554	8 360 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 755 489	-2 923 465
Övriga externa kostnader	4	-249 824	-245 168
Underhåll enligt plan	5	-483 521	-70 000
Personalkostnader och arvoden	6	-312 309	-268 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 954 397	-1 954 398
Rörelseresultat		2 712 014	2 899 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 585	10 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-974 839	-886 691
Resultat efter finansiella poster		1 748 760	2 022 839
Årets resultat		1 748 760	2 022 839

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 453 795	90 595 692
		<u>89 453 795</u>	<u>90 595 692</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>89 454 295</u>	<u>90 596 192</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163	-
Övriga fordringar		122 913	171 270
Aktuell skattefordran		40 154	57 203
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 607 823	5 359 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	190 221	182 617
		<u>4 962 274</u>	<u>5 770 915</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	2 694 327	1 655 793
Summa omsättningstillgångar		<u>7 656 601</u>	<u>7 426 708</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>97 110 896</u>	<u>98 022 900</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 440 683	16 440 683
Upplåtelseavgifter		390 300	390 300
Fond för yttre underhåll		7 516 340	6 086 340
		<u>24 347 323</u>	<u>22 917 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 173 984	581 145
Årets resultat		1 748 760	2 022 839
		<u>2 922 744</u>	<u>2 603 984</u>
Summa eget kapital		<u>27 270 067</u>	<u>25 521 307</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	32 900 000	44 877 727
		<u>32 900 000</u>	<u>44 877 727</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 456 167	26 000 000
Förskott från kunder		-	17 886
Leverantörsskulder		500 229	727 101
Övriga kortfristiga skulder	11	36 186	37 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	948 247	841 392
		<u>36 940 829</u>	<u>27 623 866</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>97 110 896</u>	<u>98 022 900</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 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 835 542	7 828 152
Hyror, förråd	88 997	88 944
Hyror, garage	372 277	373 123
Hyror, P-platser	42 840	43 918
Hyror, övriga objekt	700	2 400
Hyresbortfall	-5 101	-11 483
Övriga intäkter	45 491	35 637
Summa	8 380 746	8 360 691

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	399 371	410 527
Fastighetsskötsel	651 690	634 989
Försäkringar	141 476	96 743
Kabel-tv/ bredband	89 085	91 026
Kommunal fastighetsavgift	192 079	175 029
Löpande underhåll	407 636	616 137
Sophantering	169 977	173 540
Uppvärmning	437 439	467 695
Vatten och avlopp	231 501	213 337
Övrigt	35 235	44 442
Summa	2 755 489	2 923 465

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	162 216	159 568
Föreningsverksamhet	548	1 037
Föreningsstämma/ styrelsemöte	5 036	2 256
Konsultarvoden	656	10 938
Kreditupplysningar	500	125
Kontorsmaterial och trycksaker	1 429	883
Medlemsavgift HSB	34 100	34 100
Pantförskrivningsavgifter	3 245	
Postbefordran	7 275	7 290
Revisionsarvoden	9 200	8 913
Telefoni	6 935	6 570
Överlåtelseavgifter	5 813	
Övrigt	12 871	13 488
Summa	249 824	245 168

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utbyte torkskåp	116 713	66 250
Renovering och målning av garaget	217 375	
Omläggning av stenplattor	82 998	3 750
Renovering av bastu	66 435	
Summa	483 521	70 000

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	98 700	73 746
Arvode, föreningsvald revisor	3 794	3 500
Arvode, vicevärd	120 000	113 750
Övriga arvoden	4 179	499
Sociala avgifter	69 586	61 128
Övriga personalkostnader	16 050	16 013
Summa	312 309	268 636

Not 7 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	104 705 831	104 421 739
Ingående anskaffningsvärden mark	3 500 000	3 500 000
Årets investering byggnader	812 500	1 180 763
Årets avyttringar och utrangeringar		-896 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 018 331	108 205 831
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 610 139	-16 552 412
Årets avskrivningar	-1 954 397	-1 954 398
Årets avyttringar och utrangeringar		896 671
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 564 536	-17 610 139
Redovisat värde vid årets slut	89 453 795	90 595 692
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	72 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 085 000	1 898 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	27 000 000	21 200 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 766 000	2 636 000
Summa	104 851 000	90 734 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	190 221	182 617
Summa	190 221	182 617

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto SBAB	2 518 088	1 512 222
Kassa	5 789	4 122
Bankkonto Nordea	170 450	139 449
Summa	2 694 327	1 655 793

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SBAB	1,57	2020-03-20	9 077 727	9 477 727
SBAB	1,59	2021-12-09	10 300 000	11 900 000
SBAB	0,92	2020-11-20	23 978 400	24 500 000
SBAB	1,68	2023-11-10	25 000 000	25 000 000
Summa			68 356 127	70 877 727

Nästa års amortering beräknas uppgå till 2 000 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 33 456 167

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 32 900 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 58 356 127

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	96 318 000	96 318 000
Summa	96 318 000	96 318 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	15 294	16 576
Personalens källskatt	20 892	20 861
Övrigt		50
Summa	36 186	37 487

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	689 613	655 241
Upplupna räntekostnader	21 566	26 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 068	159 982
	948 247	841 392

Underskrifter

Södertälje den 2020-03-11


Ulf Sellgren

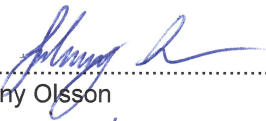

Yvonne Ekström


Mona Sandberg

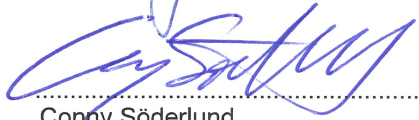

Kirsi Arestrand


Erik Andersson

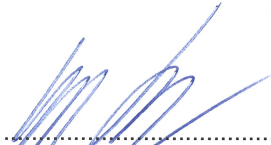

Per Bröången

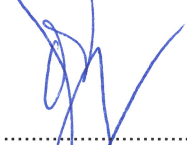

Johnny Olsson


Maria Gustavsson


Conny Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-19


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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Henriksberg i Södertälje för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 19/03 2020

.....
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 2019

Fritidsverksamheten

Trivselgruppen träffades under våren och hösten, varannan vecka i samlingslokalen. Vårstädning med arbetsuppgifter att utföra på egen vald tid utfördes under april-juni. Budgetinformationsmöte avhölls 2019-12-12.

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

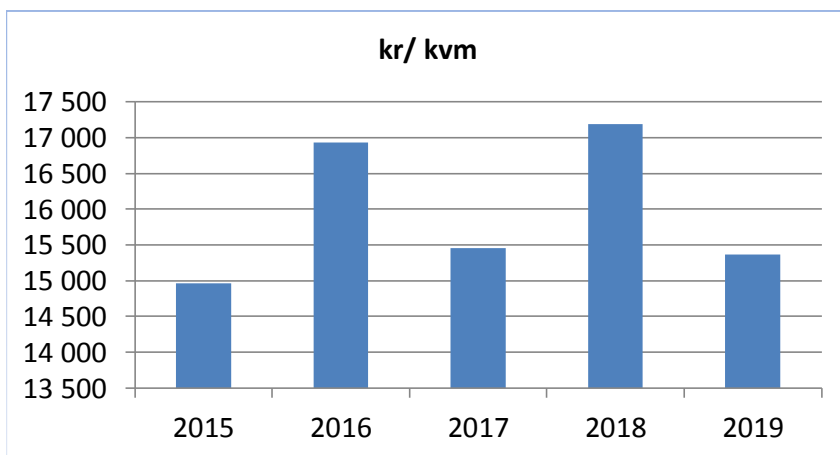
En för föreningen anpassad miljöchecklista, baserad på HSB Råd & Anvisningar, antogs av styrelsen 2010 och uppdateras årligen. En skötselplan för föreningens yttre fastighetsskötsel (växtlighet) har framarbetats och antogs av styrelsen 2010. Skötselplanen är femårig, revideras årligen av styrelsen och 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
Armaturbyte tak, garaget	2015
Armaturutbyten trapphus, källargångar och miljöstationer	2016
Byte inslangar köksflätskåpor	2016
Armaturbyte ytterbelysning, stolpar	2017
Plåtskoning vindskivor	2017
Hissbyten	2017-2019
Armaturbyten samtliga tvättstugor	2018
Armaturbyten fasadbelysning	2018

NOTERINGAR

NOTERINGAR

NOTERINGAR

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 föreningsstämmans 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.

