

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF HENRIKSBERG

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Henriksberg i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 716421-5456 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 29	1992-06-29	1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Sjundemark	Ordförande	2024-04-29	
Ulf Sellgren	Ledamot	2013-05-17	2025-04-24
Yvonne Ekström	Ledamot	2007-05-25	
Lena Bäcklund	Ledamot	2024-04-29	
Erik Andersson	Ledamot förordnad av HSB Södertälje	2009-05-26	
Patrik Grönfelt	Ledamot	2023-06-12	
Maria Gustavsson	Ledamot	2016-05-13	
Marjo Martikkala	Ledamot	2025-04-24	
Jonas Stenmark	Ledamot	2022-05-25	2025-04-24
Stefan Isaksson	Ledamot	2025-04-24	
Jonny Olsson	Ledamot	2017-06-01	
Mikael Brandt	Ledamot	2024-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Maria Gustavsson, Kjell Sjundemark, Patrik Grönfelt, Lena Bäcklund, Mikael Brandt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Ekström, Lena Bäcklund, Kjell Sjundemark och Mikael Brandt.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3 % från och med 2025-01-01 och med ytterligare 4 % från och med 2026-01-01. Hyran för förråd, garageplatser och parkeringsplatser höjdes med 45-75 kr per månad från och med 2026-01-01. En garageplats kostar 550 kr per månad efter årsskiftet. Ökade kostnader för värme, vatten och avlopp, underhåll, avskrivningar och räntor är motiven bakom ett högre uttag av hyror och avgifter från medlemmarna.

Föreningen fortsätter att amortera lån och placera överskottslikviditet på räntebärande konton. Föreningen har lån på 54,2 Mkr som amorteras löpande. Under 2025 har ca 5 % av lånesumman amorterats och ett av fyra lån har slutamorterats. Ett större lån på 22,7 Mkr förfaller i november 2026 vilket kan ge möjlighet till en lägre ränta framöver. En större renovering av föreningens parkeringsgarage har projekterats under hösten 2025. Renoveringen kan komma att delvis lånefinansieras.

Mervärdesskatt om 25% ska läggas till garage- och parkeringshyror från och med 2026-10-01 enligt beslut från Skatteverket.

Dokument-ID 09222115557571920296 Signerat KS, LB, SI, EA, MM, MB, YE, BJO, PG, EMCG, EKH, KE

Underhåll
Föreningen har en delvis aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Utöver planen har styrelsen gjort eller planerar att göra utredningar i syfte att få underlag till beslut om underhållsåtgärder. Senaste övergripande besiktningen av fastigheten gjordes 6-8 maj 2025.

Under hösten 2025 har garagets betongstomme granskats av externa konsulter. Konstruktionen är angripen av fukt och rost och renovering av pelare, väggar och bjälklag är nödvändigt. Styrelsen har under året upphandlat och i december skrivit avtal med entreprenör som med start den 2 februari 2026 kommer att utföra renoveringen.

Utförda undersökningar visar att även fasader och innergård är påverkade av fukt. Under de följande 5 åren planeras åtgärder av dessa fastighetsdelar. Styrelsen bedömer att åtgärderna behöver finansieras helt eller delvis med nya lån.

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

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av passersystem till garage
2025	Renovering av de högst belägna mellanliggande balkongerna (12 öppna/inglasade balkonger är berörda)
2024	Byte av 1 av 1 värmepumpsanläggning. Införande av fjärrövervakning av drift och larmhantering
2023	Obligatorisk ventilationskontroll
2022-2023	Byte av styr- och reglerenheten för installationer
2017-2023	Byte av 6 av 6 hissar
2021-2022	Renovering av detaljer på 6 av 6 yttertak med bland annat nya takluckor, huvar, takstegar och snörasskydd
2021	Högtrycksspolning av stammar och sidodragningar i alla lägenheter och tvättstugor
2021	Byte av frånluftsfläktar

Ett flertal mindre underhållsåtgärder har utförts under 2025. Åtgärder i urval:

- Ommålning av 20 lägenhetsdörrar.
- Uppgradering av hissar avseende bland annat batteri och styrning.
- Service av entrédörrar avseende dörrstängare och lås.
- Åtgärdat vattenskador i lägenheter.

Under de närmaste 5 åren planeras följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Renovera stomme i parkeringsgaraget
ca 2026-2027	Renovera innergård
ca 2027-2030	Renovera fasader

Leverantörsavtal
Ett nytt elavtal har tecknats med Solfolket AB.

Avtal gällande nyttjanderätt och inglasningar
Föreningen tecknar sedan 2014 enskilda avtal mellan bostadsrättshavare och föreningen gällande nyttjanderätt och

inglasning av balkonger och uteplatser (belägna i markplan).

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

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

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 10 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	349	372	390	372	423
Skuldsättning, kr/kvm	5 805	6 094	6 308	6 638	6 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 894	7 236	7 490	7 882	8 149
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	158	150	143	164	139
Årsavgifter, kr/kvm	1 157	1 124	1 060	1 024	1 009
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 008	967	937	909
Nettoomsättning, tkr	9 653	9 387	8 914	8 637	8 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	412	773	798	978	1 799
Soliditet, %	38	37	36	34	32

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	16 440 683	0	0	16 440 683
Upplåtelseavgifter, kr	390 300	0	0	390 300
Underhållsfond, kr	8 344 748	0	-438 638	7 906 110
S:a bundet eget kapital, kr	**25 175 731**	**0**	**-438 638**	**24 737 093**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 045 871	773 170	438 638	9 257 680
Årets resultat, kr	773 170	-773 170	412 449	412 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 819 041**	**0**	**851 087**	**9 670 129**
S:a eget kapital, kr	**33 994 772**	**0**	**412 449**	**34 407 222**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 538 638 kr

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	8 819 042
Årets resultat, kr	412 449
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	538 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 670 129**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**9 670 129**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 652 894	9 386 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	345 259	41 581
Summa Rörelseintäkter		**9 998 153**	**9 428 256**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 775 127	-4 080 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 865	-126 514
Personalkostnader	Not 6	-298 273	-276 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 309 138	-2 254 609
Summa Rörelsekostnader		**-7 513 404**	**-6 737 832**
Rörelseresultat		**2 484 749**	**2 690 424**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 289	127 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 156 589	-2 045 001
Summa Finansiella poster		**-2 072 300**	**-1 917 254**
Resultat efter finansiella poster		**412 449**	**773 170**
Resultat före skatt		**412 449**	**773 170**
Årets resultat		**412 449**	**773 170**

Dokument-ID 09222115557571920296 Signerat KS, LB, SI, EA, MM, MB, YE, BJO, PG, EMCG, EKH, KE

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	83 446 868	85 756 007
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	345 241	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**83 792 110**	**85 756 007**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**83 792 610**	**85 756 507**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 774 073	3 035 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	238 350	231 904
Summa Kortfristiga fordringar		**3 012 423**	**3 268 741**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 200 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**3 200 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	143 022	3 269 822
Summa Kassa och bank		**143 022**	**3 269 822**
Summa Omsättningstillgångar		**6 355 445**	**6 538 562**
Summa Tillgångar		**90 148 055**	**92 295 069**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 830 983	16 830 983
Fond för yttre underhåll		7 906 111	8 344 749
Summa Bundet eget kapital		**24 737 094**	**25 175 732**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 257 680	8 045 871
Årets resultat		412 449	773 170
Summa Fritt eget kapital		**9 670 129**	**8 819 042**
Summa Eget kapital		**34 407 222**	**33 994 773**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 000 000	45 598 075
Summa Långfristiga skulder		**25 000 000**	**45 598 075**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 275 802	11 377 727
Leverantörsskulder		284 463	293 367
Skatteskulder		30 862	27 983
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	80 031	56 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 069 674	946 513
Summa Kortfristiga skulder		**30 740 832**	**12 702 221**
Summa Skulder		**55 740 832**	**58 300 296**
Summa Eget kapital och skulder		**90 148 055**	**92 295 069**

Dokument-ID 09222115557571920296 Signerat KS, LB, SI, EA, MM, MB, YE, BJO, PG, EMCG, EKH, KE

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 484 749	2 690 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 309 138	2 254 609
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 309 138**	**2 254 609**
Erhållen ränta	67 044	134 651
Erlagd ränta	-2 147 279	-2 045 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 713 653**	**3 034 683**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 532	132 706
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	131 226	51 374
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**142 758**	**184 081**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 856 411**	**3 218 764**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-345 241	-1 124 875
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-345 241**	**-1 124 875**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 700 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 700 000**	**-2 000 000**
Årets kassaflöde	**-188 831**	**93 889**
Likvida medel vid årets början	**6 249 173**	**6 155 284**
Likvida medel vid årets slut	**6 060 342**	**6 249 173**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	10-120 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	32 664 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 113 556	8 847 948
	Hyror garage och parkeringsplatser	419 315	420 050
	Hyror förråd	91 950	92 827
	Övriga intäkter	28 583	27 545
	Summa Bruttoomsättning	**9 653 404**	**9 388 370**
	Hyresbortfall	-510	-1 695
	Summa	**-510**	**-1 695**
	Summa Nettoomsättning	**9 652 894**	**9 386 675**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	302 659	0
	Övriga intäkter	42 600	41 581
	Summa Övriga rörelseintäkter	**345 259**	**41 581**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 148 584	-1 026 628
	Snö- och halkbekämpning	-61 459	-87 035
	Reparationer	-402 388	-211 983
	Planerat underhåll	-538 639	-453 382
	Försäkringsskador	-286 631	-91 589
	El	-450 082	-416 510
	Uppvärmning	-641 936	-671 436
	Vatten	-385 545	-318 350
	Sophämtning	-156 569	-137 951
	Fastighetsförsäkring	-219 401	-208 647
	Bredband, TV	-250 939	-231 636
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-225 368	-217 260
	Övriga driftkostnader	-7 588	-8 240
	Summa Driftskostnader	**-4 775 127**	**-4 080 647**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 572	-11 111
	Administrationskostnader	-21 570	-39 006
	Extern revision	-20 375	-20 375
	Medlemsavgifter	-34 100	-34 100
	Föreningsverksamhet	-4 567	-10 312
	Övriga förvaltningskostnader	-8 681	-11 610
	Summa Övriga externa kostnader	**-130 865**	**-126 514**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-78 400	-64 333
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-171 659	-168 863
	Sociala avgifter	-44 214	-38 866
	Summa Personalkostnader	**-298 273**	**-276 062**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 390 538	110 265 663
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
	Årets investeringar	0	1 124 875
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**114 890 538**	**114 890 538**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-29 134 531	-26 879 922
	Årets avskrivningar	-2 309 138	-2 254 609
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-31 443 669**	**-29 134 531**
	Utgående redovisat värde	**83 446 868**	**85 756 007**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 237 000	2 338 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 577 000	3 577 000
Summa	**146 814 000**	**135 915 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	96 318 000	96 318 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**96 318 000**	**96 318 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar - Garage	345 241	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**345 241**	**0**

Upparbetade kostnader avser projektering av renovering av underjordiskt garage.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 717 320	2 979 351
	Skattekonto	56 753	56 053
	Summa Övriga fordringar	**2 774 073**	**3 035 404**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	221 105	212 601
	Upplupna ränteintäkter	17 245	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 303
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**238 350**	**231 904**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringskonto SBAB	3 200 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 200 000**	**0**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	973	773
	Plusgiro	35 391	25 311
	SBAB-konto	106 658	3 243 738
	Summa Kassa och bank	**143 022**	**3 269 822**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,77%	2026-02-16	6 677 727	400 000
SBAB Bank AB	4,11%	2026-11-17	22 598 075	0
SBAB Bank AB	4,04%	2028-11-17	25 000 000	0
			54 275 802	**400 000**

Långfristig del	25 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 275 802
Kortfristig del	29 275 802
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,91%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 092221155557571920296 Signerat KS, LB, SI, EA, MM, MB, YE, BJO, PG, EMCG, EKH, KE

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	2 471	0
	Källskatt	53 975	47 835
	Övriga kortfristiga skulder	23 585	8 796
	Summa Övriga skulder	**80 031**	**56 631**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	801 588	768 269
	Upplupna räntekostnader	9 310	0
	Övriga upplupna kostnader	258 776	178 244
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 069 674**	**946 513**

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.

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-06.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Henriksberg i Södertälje

Org.nr 716421-5456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Henriksberg i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Henriksberg i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557572276483 Signerat EKH, KE

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 Henriksberg i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erja Himmerfält
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572276483 Signerat EKH, KE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Henriksberg i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Sjundemark
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:05:57

Lena Bäcklund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:42:27

Stefan Isaksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:43:51

Erik Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 10:00:26

Marjo Martikkala
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:59:39

Mikael Brandt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 06:51:57

Yvonne Ekström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:36:45

Bengt Jonny Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:13:59

Patrik Grönfelt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 20:46:18

Eva Maria Caroline Gustavsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:26:33

Erja Katriina Himmerfält
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:36:21

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:02:16

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Henriksberg i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erja Katriina Himmerfält
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:34:21

Karl Ekman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:00:22



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 bostadsrätts-föreningens 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