

Årsredovisning 2024

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660



 H1gfPdETCkx-BJgmv_NpC1x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 78:1	2009	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Skadedjursförsäkring tillhandahålls av Anticimex Försäkringar AB. Anticimex Trygghetspaket Flerfamiljsfastighet. OBS: i enlighet med stadgarna § 18 Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 34 hyreslägenheter och 175 bostadsrätter om totalt 17 444 kvm och 18 lokaler om 78 kvm. Byggnadernas totalyta är 17522 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charles Henry Perring	Ordförande
Andreas Olsson	Styrelseledamot
Carina Lundqvist	Styrelseledamot
Carolina Gomez Fetisova	Styrelseledamot
Edin Cehaja	Styrelseledamot
Ylva Bergstedt	Styrelseledamot
Carl-Johan Svanberg Wärn	Suppleant
Cecilia Furulid	Suppleant

Valberedning

Gunnar Öhman
Erica Ahnfeldt
Hannes Rosén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor
Karolina Lövström Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Relining avloppsrör
- 2017-2018 ● Ombyggnation gammal tvättstuga till 9 st. bostäder och 3 nya tvättstugor
- 2022-2023 ● Skyddsrum besiktning och underhåll
- 2022-2024 ● Energieffektiviseringsprojekt: Nytt klimatskal (byte glaspartier, fasadputsning), injustering av värmesystem, införande frånsluftsvärmepumpar, LED belysning, nya portar
- 2023 ● Underhåll av takfot på vindstak

Avtal med leverantörer

Basutbud TV	Tele2
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Energieffektiviseringsprojekt	Totalfasad AB
Fastighetsskötsel	Henriksdalsringens Förvaltnings AB
Fjärrvärme	Henriksdalsbergets Värmecentral
Parkförvaltning	Svea Park AB
Projektledning - renoveringsarbete	Afry AB
Teknisk förvaltning	Spetsudden AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete under 2024

Under året har styrelsen haft 14 styrelsemöten samt ordnat en gårdsfixardag i maj och en i november. Styrelsen har under året bjudit in till 3 medlemsmöten för att informera om energieffektiviseringsprojektet. Utöver styrelsemötena har styrelses ledamöter lagt cirka 900 timmar på arbetet för föreningen.

Energibesparingsprojekt under år 2023 och 2024

Under 2022 beviljades föreningen EU-bidrag enligt förordningen (2021:664) om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus. Detta möjliggjorde att BRF Henriksdalshöjdens största projekt kunde genomföras. Föreningen ansökte under året om och beviljades ytterligare EU-bidrag till energieffektiviseringen. Totalt har föreningen beviljats 36 mnkr i EU-bidrag.

Projektet började under hösten 2022 med en uppgradering av belysningen i garaget där man bytt till LED armaturer och sensorer. I december 2023 drog det stora projektet igång. Under året har alla fönster bytts till nya moderna tre-glasfönster med nya karmar och persienner. För att bättre kunna återvinna värme från bostäderna via fläktar och frånluftsventiler har nya aggregat med frånluftsvärmepump installerats i undercentralerna och värmeväxlarna på vinden har bytts ut. Samtidigt har vinden tilläggsisolerats med ca 200 mm mineralull. I bostäderna blir det en bättre och jämnare värmefördelning genom bytet av termostatventiler på radiatorerna och injusteringsventilerna som finns i garderoben i hallen.

Föreningen har även investerat i fasaden med beprövat rotputssystem som ger en förbättrad isolerande förmåga. Fasaden och balkongerna har fått den ursprungliga färgen. I samband med arbetet sanerades asbesten i eternitskivorna på balkongerna och ovanför fönstren.

De nya träportarna är tillgänglighetsanpassade med ny dörrautomatik som ger en tystare stängning samt med porttelefon. Portarna har även bättre isolerförmåga.

Dessa investeringar har gjort att fastigheten idag totalt sett har förbättrat primärenergitalet, dvs byggnadens energiprestanda, med ca 46 procent. Fastigheten har efter genomförd energideklaration fått energiklass C vilket motsvarar de krav som idag ställs på ett nybyggt hus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för hyresrätter höjdes med 5,5 procent från 1 januari. Månadsavgiften för bostadsrätter höjdes med 10 procent från den 1 mars.

Avgiften för garageplatser höjdes med 20 procent från årsskiftet och avgifter för förråden höjdes med 20 procent från 1 augusti.

Föreningen har med anledning av den stora investeringen i fastigheten gått över till en redovisning enligt regelverket K3. Detta för att hantera kostnaderna för avskrivningar jämnare över de kommande åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 265 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 262 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Under året har 1 st andrahandsupplåtelse beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18 846 145	17 686 380	15 732 300	15 635 453
Resultat efter fin. poster	-5 822 071	-1 790 547	-847 592	1 232 308
Soliditet (%)	44	54	54	54
Yttre fond	10 145 330	9 879 405	10 305 262	9 544 462
Taxeringsvärde	421 800 000	421 800 000	421 800 000	331 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	976	902	751	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,6	73,7	70,4	68,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 706	10 725	10 791	10 922
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 412	9 052	9 108	9 162
Sparande per kvm totalyta, kr	-24	104	197	250
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	25	40	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	266	231	183	187
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	97	87	71	72
Energikostnad per kvm totalyta, kr	399	343	292	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	3,05	1,24	0,89
Räntekänslighet (%)	15,07	11,89	14,37	14,75

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat för 2024. En anledning till detta är att föreningen har gått över till en redovisning enligt regelverket K3. Denna övergång samt den stora investeringen i fastigheten har föranlett högre avskrivningskostnader. Dessa kostnader är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens likviditet. Kostnader för lån som tagits upp för att finansiera energieffektiviseringsprojektet har också ökat. Under 2025 planerar föreningen att öka amorteringarna för att få lägre lån och lägre räntekostnader. En annan anledning är att ökade driftskostnaderna för exempelvis fjärrvärme och el.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	186 888 494	-	-	186 888 494
Upplåtelseavgifter	33 761 092	-	-	33 761 092
Fond, yttre underhåll	9 879 405	-	265 925	10 145 330
Balanserat resultat	-32 116 044	-1 790 547	-265 925	-34 172 516
Årets resultat	-1 790 547	1 790 547	-5 822 071	-5 822 071
Eget kapital	196 622 400	0	-5 822 071	190 800 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 172 516
Årets resultat	-5 822 071
Totalt	-39 994 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	760 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-155 303
Balanseras i ny räkning	-40 600 084
	-39 994 587

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 846 145	17 686 380
Övriga rörelseintäkter	3	3 902	403 859
Summa rörelseintäkter		18 850 048	18 090 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 110 895	-10 546 449
Övriga externa kostnader	9	-586 971	-1 435 504
Personalkostnader	10	-446 834	-413 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 075 409	-3 110 591
Summa rörelsekostnader		-18 220 109	-15 506 510
RÖRELSERESULTAT		629 939	2 583 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		442 877	481 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 894 886	-4 855 603
Summa finansiella poster		-6 452 009	-4 374 276
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 822 071	-1 790 547
ÅRETS RESULTAT		-5 822 071	-1 790 547

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	332 979 322	337 934 226
Markanläggningar	13	139 314	161 034
Maskiner och inventarier	14	1 401 656	1 500 441
Pågående projekt	15	94 992 374	0
Summa materiella anläggningstillgångar		429 512 666	339 595 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		429 512 666	339 595 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		275 184	202 184
Övriga fordringar	16	58 141	64 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	516 304	581 105
Summa kortfristiga fordringar		849 629	848 267
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 013 331	24 529 043
Summa kassa och bank		3 013 331	24 529 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 862 960	25 377 310
SUMMA TILLGÅNGAR		433 375 626	364 973 011

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 649 586	220 649 586
Fond för yttre underhåll		10 145 330	9 879 405
Summa bundet eget kapital		230 794 916	230 528 991
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-34 172 516	-32 116 044
Årets resultat		-5 822 071	-1 790 547
Summa ansamlad förlust		-39 994 587	-33 906 591
SUMMA EGET KAPITAL		190 800 330	196 622 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	75 362 403	39 400 000
Övriga långfristiga skulder		94 120	141 760
Summa långfristiga skulder		75 456 523	39 541 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		142 121 228	119 206 329
Leverantörsskulder		4 282 980	452 176
Övriga kortfristiga skulder		10 661	95 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	20 703 905	9 054 444
Summa kortfristiga skulder		167 118 773	128 808 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433 375 626	364 973 011

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	629 939	2 583 729
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 075 409	3 110 591
	5 705 348	5 694 320
Erhållen ränta	442 877	481 327
Erlagd ränta	-6 781 194	-4 458 003
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-632 969	1 717 644
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 362	-201 340
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 281 331	-1 267 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 647 000	248 757
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-94 992 374	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 992 374	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 000 000	0
Amortering av lån	-1 122 698	-983 850
Depositioner	-47 640	360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	58 829 662	-983 490
ÅRETS KASSAFLÖDE	-21 515 712	-734 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	24 529 043	25 263 776
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 013 331	24 529 043

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnad	10-100 år
Maskiner och inventarier	10-40 år
Byggnad	6-75 år
Markanläggningar	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	14 220 396	13 132 321
Hysesintäkter, lokaler	204 524	189 229
Hysesintäkter, p-platser	1 068 930	905 445
Hysesintäkter, bostäder	3 033 369	3 119 172
Övriga intäkter	291 130	340 213
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	27 796	0
Summa	18 846 145	17 686 380

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	3 902	716
Försäkringsersättning	0	290 940
Elstöd	0	112 203
Summa	3 902	403 859

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	886 169	819 046
Städning	436 489	351 625
Besiktning och service	196 370	137 953
Yttre skötsel / snöröjning	355 179	342 496
Summa	1 874 208	1 651 119

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	913 353	758 354
Summa	913 353	758 354

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	198 792	494 875
Summa	198 792	494 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	626 752	434 441
Uppvärmning	4 664 384	4 045 633
Vatten	1 701 503	1 527 090
Sophämtning	372 961	302 159
Summa	7 365 601	6 309 323

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Arvode teknisk förvaltning	397 055	155 463
Fastighetsförsäkringar	425 736	389 040
Självrisker	130 800	13 926
Kabel-TV	405 092	384 249
Fastighetsskatt	400 259	390 101
Summa	1 758 942	1 332 779

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	121 197	157 936
Övriga förvaltningskostnader	192 705	376 623
Revisionsarvoden	50 247	37 500
Ekonomisk förvaltning	185 436	178 064
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	27 796	0
Konsultkostnader	9 591	685 382
Summa	586 971	1 435 504

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	340 000	315 000
Sociala avgifter	106 834	98 966
Summa	446 834	413 966

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2024	2023
Övriga räntekostnader	321	2 378
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 894 565	4 853 225
Summa	6 894 886	4 855 603

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	376 870 972	376 870 972
Utrangering	-124 954	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	376 746 018	376 870 972
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 936 746	-35 946 668
Årets avskrivning	-4 954 904	-2 990 078
Utrangering	124 954	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 766 696	-38 936 746
Utgående restvärde enligt plan	332 979 322	337 934 226
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>145 463 050</i>	<i>145 463 050</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	225 800 000	225 800 000
Taxeringsvärde mark	196 000 000	196 000 000
Summa	421 800 000	421 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	908 803	908 803
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	908 803	908 803
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-747 769	-726 049
Årets avskrivning	-21 720	-21 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-769 489	-747 769
Utgående restvärde enligt plan	139 314	161 034

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 117 939	3 117 939
Utgående anskaffningsvärde	3 117 939	3 117 939
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 617 498	-1 518 705
Avskrivningar	-98 785	-98 793
Utgående avskrivning	-1 716 283	-1 617 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 401 656	1 500 441

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Energieffektivisering	94 992 374	0
Summa	94 992 374	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 614	26 882
Skattefordringar	29 527	38 096
Summa	58 141	64 978

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 268	127 810
Försäkringspremier	343 325	306 785
Kabel-TV	102 352	101 994
Förvaltning	46 359	44 516
Summa	516 304	581 105

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-07-15	3,32 %	18 661 175	18 661 175
Nordea	2025-06-19	3,03 %	28 361 504	28 361 504
Nordea	2024-05-22	4,09 %	0	55 650 350
Nordea Hypotek AB	2028-04-19	3,87 %	9 850 000	9 950 000
Nordea Hypotek AB	2025-04-16	4,02 %	29 550 000	29 850 000
Nordea Hypotek AB	2025-05-12	3,21 %	15 969 900	16 133 300
Nordea Hypotek AB	2026-05-20	3,78 %	27 230 876	0
Nordea Hypotek AB	2025-05-22	3,09 %	27 860 176	0
Nordea Hypotek AB	2025-07-16	3,49 %	20 000 000	0
Nordea	2029-09-19	2,90 %	20 000 000	0
Nordea	2025-11-18	3,11 %	20 000 000	0
Summa			217 483 631	158 606 329
Varav kortfristig del			142 121 228	119 206 329

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 211 870 151 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 393 657	6 016 869
El	124 206	43 534
Uppvärmning	384 952	612 069
Utgiftsräntor	910 736	797 044
Löner	175 000	0
Sociala avgifter	54 985	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 600 369	1 516 928
Beräknat revisionsarvode	60 000	68 000
Summa	20 703 905	9 054 444

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	218 000 000	178 600 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms län, Nacka kommun

Andreas Olsson
Styrelseledamot

Carina Lundqvist
Styrelseledamot

Carolina Gomez Fetisova
Styrelseledamot

Charles Henry Perring
Ordförande

Edin Cehaja
Styrelseledamot

Ylva Bergstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden
Org.nr. 769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

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 och god revisionsed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor