

Årsredovisning 2024

Brf Henriksborg

716460-2828



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Henriksborg

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-24. Stadgar registrerades 2024-10-28 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 37:9	2005	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 839 kvm och 10 lokaler om 340 kvm. Byggnadernas totalyta är 2151 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Rosenblad	Ordförande
Peder Carlsson	Styrelseledamot - Fastighetsansvarig
Selma Ester Michèle Louf	Styrelseledamot - Sekreterare
Stefan Jean Henrik Frigo	Styrelseledamot - Kassör
Anita Ahlmann	Suppleant
Nina Tillberg Grindvik	Suppleant
Pekka Hautalahti	Suppleant

Valberedning

Sara Tollet, Staffan Lastadius, Mona Norberg

Firmateckning

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

Revisorer

Ola Trané Revisor Kungsbro Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-20. Uppdatering av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-07. För att genomföra stambyte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Eon & Nacka Energi
Fastighetsförsäkring	Folksam genom Söderberg & Partners
Fjärrvärme	Fortum
Hushållsavfall och matrester	Nacka kommun
Snöröjning	Slipp
Teknisk förvaltning	Nabo
Tidningsinsamling	Tavab
TV/Bredband	Tele2
Återvinning	Casab
Övervakning parkering	Swedbevakningstjänster

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Danviksstrands Samfällighetsförening (DSSF), med en andel på 8%.

Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar varav 3 berör vår förening: GA 1 (Sicklaön GA:59): Markytor med brygganläggning, bänkar, belysning och trappor m.m. vissa gemensamhetsanläggningar inom området Danviksstrand. Vår förening har 8% i denna GA. GA 4 (Sicklaön GA:62): Kör- och gångvägar i området (kör- och gångväg väster och norr om Brf Danviksblicks flerbostadshus samt gångväg söder om Brf Hamninloppets hus 3-4 fram ll fasgheten Sicklaön 37:13 med tegelfasad). Vår förening har 1% i denna GA. GA 5 (Sicklaön GA:63): Spillvaenledning med tillhörande pumpstation och bräddavlopp. Vår förening har 8% i denna GA. Vår förening står för 8% av de gemensamma kostnaderna i Samfällighetsföreningen. Representanter från vår förening i styrelsen har varit Johan Lindvall Rosenblad och Anita Ahlmann.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen registrerades 24 februari 1989 och föreningens firma är Brf Henriksborg. Den 30 juni 2005 förvärvades fastigheten Sicklaön 37:9. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas intressen i linje med föreningens stadgar och vad som framgår i bostadsrättslagen.

I fastigheten finns 28 lägenheter: 5 ettor om 32-50 kvm, 13 tvåor om 41-80 kvm, 7 treor om 72-80 kvm, 1 fyra om 108 kvm och 2 femmor om 95-113 kvm. Två lägenheter har köpt och inrett vindsloft sedan 2005.

Samtliga 28 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Förråd finns för samtliga lägenheter i föreningen. Därtill hyrs fyra förrådslokaler av föreningsmedlemmar. På tomten finns dessutom två byggnader som används för avfallshantering, cykelförråd, barnvagnsrum, lekstuga och en mindre redskapsbod. I huvudbyggnaden finns ett tidigare pannrum som används som verkstad och förråd, en gästlägenhet samt ytterligare tre lokaler som används som trädgårdsförråd, däckförråd m.m.

Till föreningen hör också tre friliggande byggnader: Verkstan, Ateljén och Gula huset. Verkstan hyrs av medlem för konstnärlig verksamhet medans Ateljén vid kajen hyrs ut till extern aktör för konstnärlig verksamhet. Gula huset är vårt skyddsrum men nyttjas som gemensamhetslokal och går att hyra för samkväm, fester och kalas till priset 300kr/dag för söndag-torsdag och 500kr/dag för fredag-lördag. I trapphus D finns Valvet som kostnadsfritt kan nyttjas för möten och samkväm av alla medlemmar.

Föreningen äger även ett större bergrum, f.d. skyddsrum, som också är uthyrt till medlem. Fyra mindre lokaler i fastighetens huvudbyggnad hyrs ut till medlemmar som arbetslokaler.

Föreningen har 23 stycken parkeringsplatser, varav 21 som hyrs ut till medlemmar samt nyttjas som gästparkering. 2 platser hyrs ut till Lägenhetshotellet BRF Ruinen. Föreningen har 19 laddstolpar för elbilsladdning.

Föreningen har en gästlägenhet med 3-5 sovplatser i kajplanet som kan hyras av medlemmar. Gästlägenheten har under 2024 varit uthyrd 215 nätter (att jämföras med 209 nätter 2023). Gästlägenheten har tillbringat totalt 68 400 kr (att jämföras med 43 250 kr föregående år). Priset per natt är 150 kr per vuxen och 50 kr per barn. Den högre intäkten förklaras främst av uthyrning som evakueringslägenhet till medlemmar vid en vattenskada i deras bostad, och då till ett högre pris.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kassan var på c:a 1,3 mkr vid årets ingång och 900 tkr vid årets slut, vilket innebär ett negativt kassaflöde om 400 tkr. Intäkterna (exkl. försäkringsersättningar) på 1,86 mkr är oförändrade mot föregående år. Den största delen av kostnadsökningen (>200 tkr) härrör förberedelser inför stambyte (förstudie och projektledningskostnader). Utöver det har vi haft fler reparationer än vanligt, vilket även belastat resultatet negativt. När det gäller återkommande kostnader ser vi även ökning till följd av inflation men resultatpåverkan är begränsad tack vare en mildare vinter.

Föreningens skuld är oförändrad och är 400 tkr vid årets slut.

Övriga uppgifter

Förstudie och beslut om stambyte

Under våren 2024 lät föreningen genomföra en teknisk förstudie av fastighetens avloppsstammar. Utredningen visade att ett stambyte bör genomföras inom en tidsram på 0–5 år. Medlemmarna uttryckte en tydlig önskan om att åtgärden skulle genomföras så snart som möjligt för att minimera risken för framtida vattenläckor, samtidigt som kvalitet och noggranna förberedelser skulle säkerställas. Styrelsen beslutade därför att inleda processen.

Som ett första steg upphandlades Nabo som extern projektledare, vilken genomförde en genomgång av samtliga avloppsstammar i fastigheten. Under hösten 2024 inhämtades anbud från tre entreprenörer. Samtliga kallades till intervju för utvärdering av erfarenhet, kompetens och genomförandemetodik. En av entreprenörerna utmärkte sig särskilt genom sin gedigna erfarenhet och sitt professionella bemötande, vilket skapade stort förtroende hos styrelsen. Förhandling inleddes därför med denna entreprenör.

Avtal tecknades under våren 2025 med Hans Engqvist Bygg AB. Avtalet omfattar en rikt kostnad om 12 Mkr exklusive mervärdesskatt och innehåller incitament för kostnadseffektivisering samt ett kostnadstak för att skydda föreningen från oförutsedda merkostnader.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Stambytesprojektet planeras att inledas i augusti 2025 och förväntas avslutas under våren 2026.

För finansiering av projektet har föreningen undersökt flera alternativ och aktörer. Efter jämförelse mellan nuvarande bank och andra större aktörer på marknaden bedömdes Nordea erbjuda det mest fördelaktiga upplägget. Fördelarna inkluderar möjlighet till delutbetalningar samt en konkurrenskraftig räntenivå.

Övriga tekniska åtgärder

Under året påbörjades även en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Besiktningen avbröts dock då ventilationen inte uppfyllde gällande krav. Styrelsen har beslutat att återuppta OVK-besiktningen efter slutfört stambyte, då åtgärder i samband med bytet förväntas bidra till att uppnå godkänd status.

Föreningen har även inlett en översyn av brandskyddet i fastigheten. I samråd med brandkonsult och inom ramen för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) ses brandskyddet i de gemensamma utrymmena över. På rekommendation av både brandkonsult och projektledare har styrelsen beslutat att genomföra en mer omfattande brandskyddskontroll efter stambytet, då de gemensamma utrymmena påverkas i stor utsträckning under projektets gång.

Medlemsmöten och arrangemang

Under året anordnades två gemensamma arbetsdagar – en på våren och en på hösten. Under vår/sommar hölls trädgårdsdagar med efterföljande samkväm och därutöver hölls gemensam kräftskiva, glöggkväll och andra mindre arrangemang.

Nya medlemmar

Under året har följande personer beviljats medlemskap i föreningen:

Ulla-Karin & Svante Nyberg i 9C samt Jacob Adler i 9C.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 858 938	1 856 914	1 674 445	1 561 636
Resultat efter fin. poster	-704 942	-199 679	-75 549	-337 929
Soliditet (%)	97	97	99	99
Yttre fond	916 824	767 883	618 942	563 073
Taxeringsvärde	49 647 000	49 647 000	49 647 000	37 373 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	640	640	586	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,7	56,1	64,3	62,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	218	218	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	186	186	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	58	64	68	-28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	112	157	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	209	185	157	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	89	67	50	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	400	364	365	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,50	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,34	0,34	-	-

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 el (totalt 195 480 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet för året förklaras av tre huvudsakliga faktorer.

Den första avser kostnader relaterade till förberedelserna inför det kommande stambytet, såsom teknisk förstudie och projektledningskostnader.

Den andra faktorn är att vissa reparationer överskred budget, inklusive en vattenskada, underhåll av en lokal samt ett antal mindre åtgärder.

Den tredje och mest betydande faktorn är ökade avskrivningar till följd av att föreningen övergått från regelverket K2 till K3. Denna förändring har medfört en kraftigt ökad avskrivningskostnad för året, men är en redovisningsteknisk engångseffekt som inte påverkar föreningens likviditet eller kassaflöde.

För att stärka föreningens ekonomi och finansiera det kommande stambytet höjs årsavgiften från och med maj 2025 – från 645 till 894 kr per kvm och år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	22 668 754	-	-	22 668 754
Upplåtelseavgifter	7 898 263	-	-	7 898 263
Fond, yttre underhåll	767 883	-	148 941	916 824
Balanserat resultat	-3 799 488	-199 679	-148 941	-4 148 109
Årets resultat	-199 679	199 679	-704 942	-704 942
Eget kapital	27 335 732	0	-704 942	26 630 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 148 109
Årets resultat	-704 942
Totalt	-4 853 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	822 194
Att från yttre fond i anspråk ta	-352 516
Balanseras i ny räkning	-5 322 729
	-4 853 051

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	1 858 938	1 856 914
Övriga rörelseintäkter	3	181 529	242 756
Summa rörelseintäkter		2 040 467	2 099 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 807 566	-1 768 463
Övriga externa kostnader	9	-147 080	-124 339
Personalkostnader	10	-198 962	-179 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 327	-224 328
Summa rörelsekostnader		-2 752 935	-2 296 256
RÖRELSERESULTAT		-712 468	-196 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 558	7 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 032	-11 007
Summa finansiella poster		7 526	-3 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-704 942	-199 679
ÅRETS RESULTAT		-704 942	-199 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	26 058 883	26 628 724
Markanläggningar	13	140 515	170 001
Pågående projekt		160 155	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 359 553	26 798 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 359 553	26 798 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 871	22 675
Övriga fordringar	14	897 708	1 337 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	146 398	92 776
Summa kortfristiga fordringar		1 076 977	1 452 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 575	698
Summa kassa och bank		12 575	698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 089 552	1 453 664
SUMMA TILLGÅNGAR		27 449 104	28 252 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 567 017	30 567 017
Fond för yttre underhåll		916 824	767 883
Summa bundet eget kapital		31 483 841	31 334 900
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 148 109	-3 799 488
Årets resultat		-704 942	-199 679
Summa ansamlad förlust		-4 853 051	-3 999 168
SUMMA EGET KAPITAL		26 630 790	27 335 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		146 182	168 181
Skatteskulder		8 912	8 556
Övriga kortfristiga skulder		-5 413	12 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	268 633	327 762
Summa kortfristiga skulder		418 314	516 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 449 104	28 252 389

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-712 468	-196 586
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	599 327	224 328
	-113 141	27 742
Erhållen ränta	25 558	7 914
Erlagd ränta	-15 416	-8 399
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-102 999	27 257
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	161 496	-171 519
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 927	146 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40 430	2 126
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	-17 014
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-160 155	131 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 155	114 253
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-200 585	516 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 110 100	593 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	909 515	1 110 100

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisningsmetoden har ändrats från K2 till K3 redovisning för 2024.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Fastighetsförbättringar	5 - 10 %
Markanläggningar	10 %
Byggnad	1 - 2,5 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	914 964	914 958
Hysesintäkter, lokaler	418 116	398 139
Hysesintäkter, p-platser	185 347	185 448
Kabel-TV/Bredband	67 200	67 200
Vatten	19 875	24 000
El	206 459	204 255
Övriga intäkter	46 977	62 914
Summa	1 858 938	1 856 914

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	2
Elprisstöd	0	58 451
Försäkringsersättning	153 027	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	184 303
Övriga rörelseintäkter	28 500	0
Summa	181 529	242 756

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	56 532	28 542
Städning	70 792	144 355
Besiktning och service	13 557	25 495
Trädgårdsarbete	19 349	9 880
Snöskottning	48 965	116 000
Övrigt	9 677	113
Summa	218 872	324 385

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 058	23 519
Bostäder	11 869	0
Bostäder VVS	61 127	0
Lokaler	65 500	0
Tvättstuga	35 083	0
Dörrar och lås/porttele	1 242	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 464
VA	14 154	14 814
Försäkringsärende/vattenskada	10 550	356 138
Summa	203 583	397 935

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	8 168	0
Dörrar och lås/porttele	39 006	0
Övernattn./gästlägenhet	8 368	0
VA	137 500	0
Fönster	36 819	0
Summa	229 861	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	218 362	241 203
Uppvärmning	448 846	397 609
Vatten	192 121	144 921
Sophämtning	36 973	39 175
Summa	896 302	822 908

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	77 672	70 083
Bredband	69 946	69 583
Arvode teknisk förvaltning	30 500	1 875
Samfällighet	10 720	12 732
Fastighetsskatt	70 110	68 962
Summa	258 948	223 235

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	53 996	39 065
Förbrukningsmaterial	6 097	7 533
Juridiska kostnader	0	4 688
Revisionsarvoden	22 875	19 750
Ekonomisk förvaltning	56 237	53 304
Konsultkostnader	7 875	0
Summa	147 080	124 339

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	163 330	154 350
Sociala avgifter	35 632	24 776
Summa	198 962	179 126

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18 016	10 992
Övriga räntekostnader	16	15
Summa	18 032	11 007

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 779 450	29 779 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 779 450	29 779 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 150 726	-2 966 814
Årets avskrivning	-569 841	-183 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 720 567	-3 150 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 058 883	26 628 724
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 090 937</i>	<i>10 090 937</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 435 000	25 435 000
Taxeringsvärde mark	24 212 000	24 212 000
Summa	49 647 000	49 647 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	305 817	437 084
Årets inköp	0	-131 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	305 817	305 817
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-135 816	-95 400
Årets avskrivning	-29 486	-40 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-165 302	-135 816
Utgående restvärde enligt plan	140 515	170 001

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	768	228 113
Nabo Klientmedelskonto	397 044	384 250
Borgo	499 896	725 152
Summa	897 708	1 337 515

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 309	6 351
Fastighetsskötsel	9 154	0
Städning	14 646	0
Försäkringspremier	26 618	24 424
Bredband	17 276	16 942
Förvaltning	15 662	0
Förutbet försäkr premier	0	0
Övr förutb kostn uppl int	39 900	43 100
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 833	1 959
Summa	146 398	92 776

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,85 %	400 000	400 000
Summa			400 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 400 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 863	52 618
EI	27 177	29 769
Uppvärmning	57 470	60 534
Utgiftsräntor	5 224	2 608
Förutbetalda avgifter/hyror	162 625	164 233
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	268 633	327 762

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

12 459 187

2023-12-31

400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs från 645 till 894 kr/kvm/år fr.o.m 1 maj 2025 för att finansiera kommande stambyte.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Peder Carlsson
Styrelseledamot - Fastighetsansvarig

Sandra Rosenblad
Ordförande

Selma Ester Michèle Louf
Styrelseledamot - Sekreterare

Stefan Jean Henrik Frigo
Styrelseledamot - Kassör

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

Kungsbro Borevision AB
Ola Trané
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 23:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 14:09

DOCUMENT ID:

rk-9PHyR-xg

ENVELOPE ID:

H1cPry0-ex-rk-9PHyR-xg

DOCUMENT NAME:

Brf Henriksborg, 716460-2828 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

2bc23d00dc6eadd04505c430120828401ddf08631de99
adde34063a96d1b9b04f40efad0a063d2dcb57d22faf11f
233c012a0fd72d86b7d54a7dcfde8e0f0525

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN JEAN HENRIK FRIGO stefanfrigo@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 08:55 26.05.2025 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.83.186.78
2. SANDRA ROSENBLAD sandra.rosenblad@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:26 23.05.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.161.178
3. Peder Carlsson carlssonpeder54@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 20:42 27.05.2025 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.108
4. Selma Ester Michèle Louf selmalouf@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 19:31 02.06.2025 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.85
5. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 23:22 02.06.2025 23:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.142.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Henriksborg, org.nr. 716460-2828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henriksborg för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 23:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 14:09

DOCUMENT ID:

SJXqPB10beg

ENVELOPE ID:

HkeqPrkAZxx-SJXqPB10beg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Henriksborg.pdf

2 pages

SHA-512:

339e3cf4bf9e373dd3717754ba1be727f704fcec26f6c82

3a5b26ee5cfda3ef9b69f66dc3fc631b48379f7a08410b1

ba5cdf5ea961afdbe46402b87406b9a9b9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	02.06.2025 23:23	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronbore vision.se	Authenticated	02.06.2025 23:22	Low	IP: 83.250.142.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed