

Årsredovisning 2025

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660



 Sk2ScT3nbg-SJxhB9ah3Wx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 78:1	2009	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. Skadedjursförsäkring tillhandahålls av Anticimex Försäkringar AB. Anticimex Trygghetspaket Flerfamiljsfastighet. OBS att enligt stadgarna ska bostadsrättshavaren teckna hemförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 33 hyreslägenheter och 176 bostadsrätter om totalt 17 444 kvm och 16 lokaler om 78 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Olsson	Styrelseledamot
Carina Cehaja Lundqvist	Styrelseledamot
Cecilia Furulid	Styrelseledamot
Edin Cehaja	Styrelseledamot
Jessica Nilsson	Styrelseledamot
Carolina Gomez Fetisova	Ordförande

Valberedning

Gunnar Öhman, port 47
Erica Ahnfeldt, port 71
Lotta Westrup, port 49

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör.

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

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 frånluftsvärmepumpar, 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 målsättning är att vår fastighet hålls i ett bra skick, att vi håller nere kostnaderna för oss som bor här och att föreningen har en ekonomi i balans så att våra lägenheter ökar i värde.

Under året har styrelsen haft 19 styrelsemöten och 2 andra möten samt ordnat gårdsfixardagar i maj och i oktober. Utöver styrelsemötena har styrelsens ledamöter lagt cirka 1 000 arbetstimmar på arbete för föreningen.

Två hyresrätter har under året sålts av föreningen.

Under året har porttelefoni införts. Styrelsen har stärkt sitt arbete med kommunikation med medlemmarna. Trädgårdsgruppen och snickargruppen har förbättrat våra gemensamma uteplatser. Tillsammans har vi i föreningen planterat cirka 100 buskar och träd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiften för bostadsrätter höjdes med 2 procent från februari 2025. Hyran för hyresrätter höjdes med 5,6 procent från 1 juli.

Ersättning till styrelsen betalades ut i slutet av mars vilket avsåg timmar under andra halvan av 2024 samt början på 2025. Efter årsstämman har arvodet betalats ut var 4:e månad. Det innebär att styrelsearvodet som är utbetalt under 2025 avser både cirka 4 månader för 2024 samt cirka 12 månader för 2025.

Uppvärmningskostnader, dvs. kostnader för el och fjärrvärme har minskat under 2025 med drygt 1 200 000 kronor vilket motsvarar ca 23 procent i minskning jämfört med 2024. Driftskostnader för exempelvis el, vatten och sophämtning har däremot ökat med cirka 650 000 kronor vilket är en ökning på nära 25 procent från föregående år.

Ekonomi har under året påverkats av att vi slutförde energieffektiviseringsprojektet. Efter att projektet avslutades har föreningen haft ökade kostnader exempelvis på grund av att det varit kallt i vissa lägenheter samt att vi behövt justera ventilationen. Dessa kostnader driver föreningen som garantiärenden mot entreprenören. Föreningen ansökte om och beviljades totalt 36 miljoner kronor i EU-bidrag till energieffektiviseringen. Under året har det sista EU-bidraget på 18 miljoner betalats ut.

Styrelsen jobbar aktivt med att bygga upp ekonomiska reserver för kommande underhåll. Vid försäljningar av hyresrätter avsätts de intäkterna till sparande eller används till amortering av lån.

Under 2025 har föreningen ökat amorteringarna och betalat av extra på lånen för att få lägre räntekostnader. Föreningen har amorterat cirka 5 200 000 kronor under året. Räntekostnaderna har under året minskat med ca 175 000 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 262 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser 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 (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	19 188 375	18 846 145	17 686 380	15 732 300
Resultat efter fin. poster	-6 990 084	-5 822 071	-1 790 547	-847 592
Soliditet (%)	46	44	54	54
Yttre fond	10 750 827	10 145 330	9 879 405	10 305 262
Taxeringsvärde	449 400 000	421 800 000	421 800 000	421 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 007	976	902	751
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	76,6	73,7	70,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 318	14 706	10 725	10 791
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 113	12 412	9 052	9 108
Sparande / kvm totalyta, kr	-21	-24	104	197
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	36	25	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	266	231	183
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	104	97	87	71
Energikostnad / kvm totalyta, kr	335	399	343	292
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,67	3,05	1,24
Räntekänslighet (%)	14,22	15,07	11,89	14,37

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat för 2025. En anledning till detta är att föreningen har gått över till redovisning enligt regelverket K3. Denna övergång samt de stora investeringarna (byte av fönster, installation av värmexlaren och putsning av fasaden) i fastigheten har föranlett högre avskrivningskostnader. Dessa kostnader är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens likviditet.

En annan anledning till årets negativa resultat är ökade driftskostnader för exempelvis el, vatten och sophämtning. Även kostnader för skötsel av våra utemiljöer har ökat kraftigt under året.

Under kommande år planerar föreningen att fortsätta öka amorteringarna för att minska lånen och därmed få lägre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	186 888 494	-	430 962	187 319 456
Upplåtelseavgifter	33 761 092	-	1 529 038	35 290 130
Fond, yttre underhåll	10 145 330	-	605 497	10 750 827
Balanserat resultat	-34 172 516	-5 822 071	-605 497	-40 600 084
Årets resultat	-5 822 071	5 822 071	-6 990 084	-6 990 084
Eget kapital	190 800 330	0	-5 030 084	185 770 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-40 600 084
Årets resultat	-6 990 084
Totalt	-47 590 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	760 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 315 827
Balanseras i ny räkning	-47 035 141
	-47 590 168

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 188 375	18 846 145
Övriga rörelseintäkter	3	720	3 902
Summa rörelseintäkter		19 189 095	18 850 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 474 341	-12 110 895
Övriga externa kostnader	9	-1 160 448	-586 971
Personalkostnader	10	-523 194	-446 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 300 538	-5 075 409
Summa rörelsekostnader		-19 458 521	-18 220 109
RÖRELSERESULTAT		-269 426	629 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		900	442 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 721 558	-6 894 886
Summa finansiella poster		-6 720 658	-6 452 009
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 990 084	-5 822 071
ÅRETS RESULTAT		-6 990 084	-5 822 071

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	396 332 241	332 979 322
Markanläggningar	13	117 594	139 314
Maskiner och inventarier	14	1 465 325	1 401 656
Pågående projekt	15	0	94 992 374
Summa materiella anläggningstillgångar		397 915 160	429 512 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		397 915 160	429 512 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		125 042	275 184
Övriga fordringar	16	41 671	58 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	477 297	516 304
Summa kortfristiga fordringar		644 010	849 629
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 067 015	3 013 331
Summa kassa och bank		5 067 015	3 013 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 711 025	3 862 960
SUMMA TILLGÅNGAR		403 626 185	433 375 626

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		222 609 586	220 649 586
Fond för yttre underhåll		10 750 827	10 145 330
Summa bundet eget kapital		233 360 413	230 794 916
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-40 600 084	-34 172 516
Årets resultat		-6 990 084	-5 822 071
Summa ansamlad förlust		-47 590 168	-39 994 587
SUMMA EGET KAPITAL		185 770 246	190 800 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	90 638 380	75 362 403
Övriga långfristiga skulder		94 300	94 120
Summa långfristiga skulder		90 732 680	75 456 523
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	121 610 055	142 121 228
Leverantörsskulder		1 880 318	4 282 980
Övriga kortfristiga skulder		404 523	10 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 228 363	20 703 905
Summa kortfristiga skulder		127 123 259	167 118 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		403 626 185	433 375 626

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-269 426	629 939
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 300 538	5 075 409
	5 031 112	5 705 348
Erhållen ränta	900	442 877
Erlagd ränta	-6 820 391	-6 781 194
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 788 379	-632 969
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	205 619	-1 362
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 385 508	15 281 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 968 268	14 647 000
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-94 992 374
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	26 296 968	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	26 296 968	-94 992 374
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 960 000	0
Upptagna lån	15 000 000	60 000 000
Amortering av lån	-20 235 196	-1 122 698
Depositioner	180	-47 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 275 016	58 829 662
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 053 684	-21 515 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 013 331	24 529 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 067 015	3 013 331

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	14 720 709	14 220 396
Hysesintäkter, lokaler	216 483	204 524
Hysesintäkter, p-platser	1 036 649	1 068 930
Hysesintäkter, bostäder	2 891 442	3 033 369
Övriga intäkter	284 902	291 130
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	38 190	27 796
Summa	19 188 375	18 846 145

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	720	3 902
Summa	720	3 902

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	878 906	886 169
Städning	634 605	436 489
Besiktning och service	206 077	196 370
Yttre skötsel / snöröjning	581 280	355 179
Summa	2 300 867	1 874 208

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	531 112	913 353
Summa	531 112	913 353

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Energieffektivisering	0	0
Övrigt	1 315 827	198 792
Summa	1 315 827	198 792

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 000 536	626 752
Uppvärmning	3 049 159	4 664 384
Vatten	1 820 415	1 701 503
Sophämtning	523 245	372 961
Summa	6 393 355	7 365 601

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Arvode teknisk förvaltning	648 381	397 055
Fastighetsförsäkringar	457 721	425 736
Självrisker	0	130 800
Kabel-TV	409 409	405 092
Fastighetsskatt	417 670	400 259
Summa	1 933 181	1 758 942

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	192 810	121 197
Övriga förvaltningskostnader	341 234	192 705
Juridiska kostnader	18 250	0
Revisionsarvoden	69 462	50 247
Ekonomisk förvaltning	191 743	185 436
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	332 979	27 796
Konsultkostnader	13 970	9 591
Summa	1 160 448	586 971

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	398 110	340 000
Sociala avgifter	125 084	106 834
Summa	523 194	446 834

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	996	321
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 720 562	6 894 565
Summa	6 721 558	6 894 886

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	376 746 018	376 870 972
Årets inköp	9 544 582	0
Omklassificering	58 991 967	0
Utrangering	-2 270 148	-124 954
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	443 012 419	376 746 018
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 766 696	-38 936 746
Årets avskrivning	-5 183 630	-4 954 904
Utrangering	2 270 148	124 954
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 680 178	-43 766 696
Utgående restvärde enligt plan	396 332 241	332 979 322
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>145 463 050</i>	<i>145 463 050</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	283 400 000	225 800 000
Taxeringsvärde mark	166 000 000	196 000 000
Summa	449 400 000	421 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	908 803	908 803
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	908 803	908 803
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-769 489	-747 769
Årets avskrivning	-21 720	-21 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-791 209	-769 489
Utgående restvärde enligt plan	117 594	139 314

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 117 939	3 117 939
Årets inköp	158 857	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 276 796	3 117 939
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 716 283	-1 617 498
Årets avskrivning	-95 188	-98 785
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 811 471	-1 716 283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 465 325	1 401 656

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	94 992 374	0
Årets investeringar	10 972 630	97 553 980
Omfört till Byggnad	-105 965 004	-2 561 606
Summa pågående arbeten	0	94 992 374

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 514	28 614
Skattefordringar	12 157	29 527
Summa	41 671	58 141

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 392	24 268
Försäkringspremier	303 721	343 325
Kabel-TV	103 248	102 352
Förvaltning	47 936	46 359
Summa	477 297	516 304

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-07-15	3,32 %	18 661 175	18 661 175
Nordea	2026-06-22	2,23 %	23 361 504	28 361 504
Nordea Hypotek AB	2028-04-19	3,87 %	9 750 000	9 850 000
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,53 %	29 250 000	29 550 000
Nordea Hypotek AB	2026-05-12	2,30 %	15 806 500	15 969 900
Nordea Hypotek AB	2026-05-20	3,78 %	26 951 228	27 230 876
Nordea Hypotek AB	2030-05-22	3,23 %	17 580 528	27 860 176
Nordea Hypotek AB	2026-07-16	2,32 %	20 000 000	20 000 000
Nordea	2029-09-19	2,90 %	20 000 000	20 000 000
Nordea	2026-11-18	2,30 %	16 000 000	20 000 000
Nordea	2026-01-22	2,37 %	14 887 500	0
Summa			212 248 435	217 483 631
Varav kortfristig del			121 610 055	142 121 228

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 205 884 955 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	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 103	17 393 657
El	98 689	124 206
Uppvärmning	363 975	384 952
Utgiftsräntor	811 903	910 736
Vatten	159 979	0
Löner	0	175 000
Renhållningsavgifter	32 791	0
Sociala avgifter	0	54 985
Förutbetalda avgifter/hyror	1 620 923	1 600 369
Beräknat revisionsarvode	50 000	60 000
Summa	3 228 363	20 703 905

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	232 484 000	218 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Andreas Olsson
Styrelseledamot

Carina Cehaja Lundqvist
Styrelseledamot

Carolina Gomez Fetisova
Ordförande

Cecilia Furulid
Styrelseledamot

Edin Cehaja
Styrelseledamot

Jessica Nilsson
Styrelseledamot

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

Margareta Kleberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 19:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 15.04.2026 10:20

DOCUMENT ID:

SJxhB9ah3Wx

ENVELOPE ID:

Sk2ScT3nbg-SJxhB9ah3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Henriksdalshöjden, 769606-9660 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b516c4a0597b6a0d403456bd0a087bdb29cf5638e29e93204b1558a11efe4b321c7e73b1b394d9a57e82c949b2fcee1ef333ae740331e77556578ee9122359f0

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. CECILIA FURULID c.furulid@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:21 15.04.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.103
2. Edin Cehaja edi_ceh73@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:24 15.04.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.22
3. Andreas Olsson henriksdalshojden@simpl y.nu	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:31 15.04.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.33.107
4. Eva Jessica Linnea Nilsson jessica.el.nilsson@gmail. com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:33 15.04.2026 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.178.10
5. Carina Lundqvist carina.cl@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:30 15.04.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.11
6. Carolina Andrejeva Gomez Fetisova carolinafetisova@gmail.c om	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:10 15.04.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.90
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.s e	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:22 15.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

* 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

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 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 19:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 15.04.2026 10:20

DOCUMENT ID:

H1nScp3hWe

ENVELOPE ID:

ryxnrq6h2WI-H1nScp3hWe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Henriksdalshöjden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

a1d9da8f89686eb5a262eea976278578c0e08f6b39a9a6
14fbbc086174c5d0d93472a6233bcb46e6b154228848a
e33a89c3187b0825f6879a6c56fb97d3c3fa9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	15.04.2026 19:21	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	15.04.2026 19:21	Low	IP: 89.255.230.200

* 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