

Årsredovisning 2023

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660



 H1eyeUwzfC-S1ZyllwGzR

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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
Carolina Andrejeva Gomez Fetisova	Styrelseledamot
Edin Cehaja	Styrelseledamot
Konrad Hellberg	Styrelseledamot, avgått under året
Ylva Bergstedt	Styrelseledamot
Carl-Johan Svanberg Wärn	Suppleant
Cecilia Furulid	Suppleant

Valberedning

Gunnar Öhman, sammankallande
Erika Ahnefeldt
Solweig Gunnarsson

Firmateckning

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

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor
Sören Vik Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

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 2023.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning Spetsudden AB
Fastighetsskötsel Henrikdalsringens Förvaltnings AB

Parkförvaltning	Svea Park AB
Projektledning - renoveringsarbete	Afry AB
Energieffektiviseringsprojekt	Totalfasad AB
Fjärrvärme	Henriksdalsbergets Värmecentral
Bredband	Telenor
Basutbud TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 209 lägenheter och lokaler, varav 34 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 91 garage och 6 MC-platser. Lägenhetsfördelning: 8 st. 1 rum och kök; 6 st. 2 rum och kök; 133 st. 3 rum och kök; 35 st. 4 rum och kök; 27 st. 5 rum och kök

Total bostadsyta: 17445 kvm

Total lokalyta: 2202kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året 2022 påbörjades ett energieffektiviseringsprojekt med målet att sänka energiförbrukning med 50%. Arbetet påbörjades med byte till LED belysning under Q4 2022. Under 2023 skedde projekteringsmoment och större delprojekt ske från Q1 2024 till Q1 2025.

Avgifter för hyresrätter höjdes med 4,65% 2023-02-01 i enlighet med hyresförhandlingar med hyresgästföreningen. För att möta stigande energipriser, ränteutgifter och rådande inflationen höjdes månadsavgifterna för bostadsrätter med 20% 2023-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade avtal med Afry och Totalfasad för projektledning och genomförandet av energieffektiviseringsåtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 267 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Under året har 2 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 expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 686 380	15 732 300	15 635 453	15 677 422
Resultat efter fin. poster	-1 790 547	-847 592	1 232 308	1 023 525
Soliditet (%)	54	54	54	53
Yttre fond	9 879 405	10 305 262	9 544 462	8 783 662
Taxeringsvärde	421 800 000	421 800 000	331 600 000	331 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	751	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,7	70,4	68,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 725	10 791	10 922	12 051
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 052	9 108	9 162	9 624
Sparande per kvm totalyta, kr	104	197	250	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	40	20	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	231	183	187	175
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	87	71	72	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	343	292	277	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,24	0,89	0,99
Räntekänslighet (%)	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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat för 2023. Anledning till detta är konsultkostnader kopplade till det pågående energieffektiviseringsprojektet och som bokförs under 2023 samt utvecklingen av ränteutgifter, hög inflation, särskilt i fastighetsbranschen, stigande kostnader på kommunalt vatten och fjärrvärme. Trots detta har föreningen amorterat sina lån med c:a 1 miljon SEK.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	186 888 494	-	-	186 888 494
Upplåtelseavgifter	33 761 092	-	-	33 761 092
Fond, yttre underhåll	10 305 262	-	-425 857	9 879 405
Balanserat resultat	-31 694 310	-847 592	425 857	-32 116 044
Årets resultat	-847 592	847 592	-1 790 547	-1 790 547
Eget kapital	198 412 947	0	-1 790 547	196 622 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 116 044
Årets resultat	-1 790 547
Totalt	-33 906 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	760 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-494 875
Balanseras i ny räkning	-34 172 516
	-33 906 591

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 686 380	15 732 300
Övriga rörelseintäkter	3	403 859	39 265
Summa rörelseintäkter		18 090 239	15 771 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-10 546 449	-9 952 314
Övriga externa kostnader	8	-1 435 504	-1 171 598
Personalkostnader	9	-413 966	-460 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 110 591	-3 110 587
Summa rörelsekostnader		-15 506 510	-14 694 609
RÖRELSERESULTAT		2 583 729	1 076 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		481 327	59 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 855 603	-1 984 357
Summa finansiella poster		-4 374 276	-1 924 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 790 547	-847 592
ÅRETS RESULTAT		-1 790 547	-847 592

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	337 934 226	340 924 304
Markanläggningar	12	161 034	182 754
Maskiner och inventarier	13	1 500 441	1 599 234
Summa materiella anläggningstillgångar		339 595 701	342 706 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		339 595 701	342 706 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		202 184	110 539
Övriga fordringar	14	64 978	78 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	581 105	461 668
Summa kortfristiga fordringar		848 267	650 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 529 043	25 263 776
Summa kassa och bank		24 529 043	25 263 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		25 377 310	25 914 354
SUMMA TILLGÅNGAR		364 973 011	368 620 646

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 649 586	220 649 586
Fond för yttre underhåll		9 879 405	10 305 262
Summa bundet eget kapital		230 528 991	230 954 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 116 044	-31 694 310
Årets resultat		-1 790 547	-847 592
Summa fritt eget kapital		-33 906 591	-32 541 901
SUMMA EGET KAPITAL		196 622 400	198 412 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	39 400 000	28 361 504
Övriga långfristiga skulder		141 760	141 400
Summa långfristiga skulder		39 541 760	28 502 904
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		119 206 329	131 228 675
Leverantörsskulder		452 176	791 855
Övriga kortfristiga skulder		95 902	107 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 054 444	9 577 140
Summa kortfristiga skulder		128 808 851	141 704 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		364 973 011	368 620 646

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 583 729	1 076 956
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 110 591	3 110 587
	5 694 320	4 187 543
Erhållen ränta	481 327	59 809
Erlagd ränta	-4 458 003	-1 598 850
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 717 644	2 648 502
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-201 340	-157 522
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 267 547	7 832 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	248 757	10 323 346
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 200 000
Amortering av lån	-983 850	-946 250
Depositioner	360	-17 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-983 490	4 236 350
ÅRETS KASSAFLÖDE	-734 733	14 559 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	25 263 776	10 704 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	24 529 043	25 263 776

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 bredband.

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:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	13 132 321	10 898 023
Hysesintäkter, bostäder	3 119 172	3 394 051
Hysesintäkter, lokaler	189 229	143 065
Hysesintäkter, p-platser	905 445	916 049
Övriga intäkter	340 213	381 112
Summa	17 686 380	15 732 300

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	716	14 115
Erhållna bidrag och ersättning för personal	0	25 150
Försäkringsersättning	290 940	0
Elstöd	112 203	0
Summa	403 859	39 265

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	819 046	685 329
Städning	351 625	369 230
Besiktning och service	137 953	102 595
Yttre skötsel/snöröjning	342 496	381 455
Summa	1 651 119	1 538 608

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer	758 354	351 924
Planerat underhåll	494 875	1 186 657
Summa	1 253 229	1 538 581

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	434 441	704 878
Uppvärmning	4 045 633	3 186 619
Vatten	1 527 090	1 233 568
Sophämtning	302 159	330 799
Summa	6 309 323	5 455 864

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Arvode teknisk förvaltning	155 463	303 969
Fastighetsförsäkringar	389 040	362 317
Självrisker	13 926	8 739
Kabel-TV	384 249	361 041
Fastighetsskatt	390 101	383 195
Summa	1 332 779	1 419 261

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	148 035	217 880
Övriga förvaltningskostnader	376 623	630 451
Revisionsarvoden	37 500	37 632
Ekonomisk förvaltning	187 965	198 672
Konsultkostnader	685 382	86 963
Summa	1 435 504	1 171 598

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	315 000	350 100
Sociala avgifter	98 966	110 010
Summa	413 966	460 110

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 853 225	1 984 289
Övriga räntekostnader	2 378	68
Summa	4 855 603	1 984 357

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	376 870 972	376 870 972
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	376 870 972	376 870 972
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 946 668	-32 956 590
Årets avskrivning	-2 990 078	-2 990 078
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 936 746	-35 946 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	337 934 226	340 924 304
<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 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	908 803	908 803
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	908 803	908 803
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-726 049	-704 329
Årets avskrivning	-21 720	-21 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-747 769	-726 049
Utgående restvärde enligt plan	161 034	182 754

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 117 939	3 117 939
Utgående anskaffningsvärde	3 117 939	3 117 939
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 518 705	-1 419 916
Avskrivningar	-98 793	-98 789
Utgående avskrivning	-1 617 498	-1 518 705
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 500 441	1 599 234

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 882	25 645
Skattefordringar	38 096	52 726
Summa	64 978	78 371

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 810	36 925
Försäkringspremier	306 785	280 978
Kabel-TV	101 994	95 816
Räntor	0	3 651
Förvaltning	44 516	44 298
Summa	581 105	461 668

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-07-19	4,51 %	18 661 175	18 661 175
SBAB	2023-05-09	0,58 %	0	56 340 000
Nordea	2024-06-19	3,07 %	28 361 504	28 361 504
Nordea	2024-05-22	4,573 %	55 650 350	56 227 500
Nordea Hypotek AB	2028-04-19	3,87 %	9 950 000	
Nordea Hypotek AB	2025-04-16	4,02 %	29 850 000	
Nordea Hypotek AB	2024-05-10	4,524 %	16 133 300	
Summa			158 606 329	159 590 179
Varav kortfristig del			119 206 329	131 228 675

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 152 992 829 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, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	178 600 000	178 600 000

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	27 621
EI	43 534	90 387
Uppvärmning	612 069	474 020
Utgiftsräntor	797 044	403 095
Förutbetalda avgifter/hyror	1 516 928	1 480 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 016 869	7 033 500
Beräknat revisionsarvode	68 000	68 000
Summa	9 054 444	9 577 140

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med att genomföra energieffektiviseringsåtgärd påbörjades 2022 även om det blev synligt för boende endast när byggställningen förberedes innanför årsskiftet 2023/2024. Däri ingår bland annat nya glaspartier, frånluftsvärmeväxlare, LED belysning i gemensamma utrymmen samt fasadrenovering. Underhållsåtgärd på skyddsrum avslutades. Underhåll av vindförrådens takfot.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Charles Henry Perring
Ordförande

Andreas Olsson
Styrelseledamot

Carolina Andrejeva Gomez Fetisova
Styrelseledamot

Edin Cehaja
Styrelseledamot

Ylva Bergstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 19:53

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf · 03.05.2024 15:25

DOCUMENT ID:
S1ZyllwGzR

ENVELOPE ID:
H1eyeUwzFC-S1ZyllwGzR

DOCUMENT NAME:
Brf Henriksdalshöjden, 769606-9660 årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Charles Henry Perring charles.perring@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:47 03.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/05) IP: 217.213.93.147
2. Edin Cehaja edi_ceh73@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 15:20 05.05.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/16) IP: 104.28.31.63
3. YLVA CRISTIN BERGSTEDT ylva.bergstedt59@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:34 06.05.2024 01:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/22) IP: 213.114.130.97
4. Andreas Olsson andreas@simply.nu	Signed Authenticated	06.05.2024 15:21 03.05.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/28) IP: 194.68.155.218
5. Carolina Andrejeva Gomez Fetisova carolinafetisova@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 19:11 06.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/05) IP: 194.15.212.33
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	06.05.2024 19:53 06.05.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Henriksdalshöjden
Org.nr. 769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden för år 2023.

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 2023 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. 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 2023 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



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 19:52

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf · 03.05.2024 15:26

DOCUMENT ID:
Hyx7M8vGGA

ENVELOPE ID:
S1MGIDMzC-Hyx7M8vGGA

DOCUMENT NAME:
RB Brf Henriksdalshöjden 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	06.05.2024 19:52 06.05.2024 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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