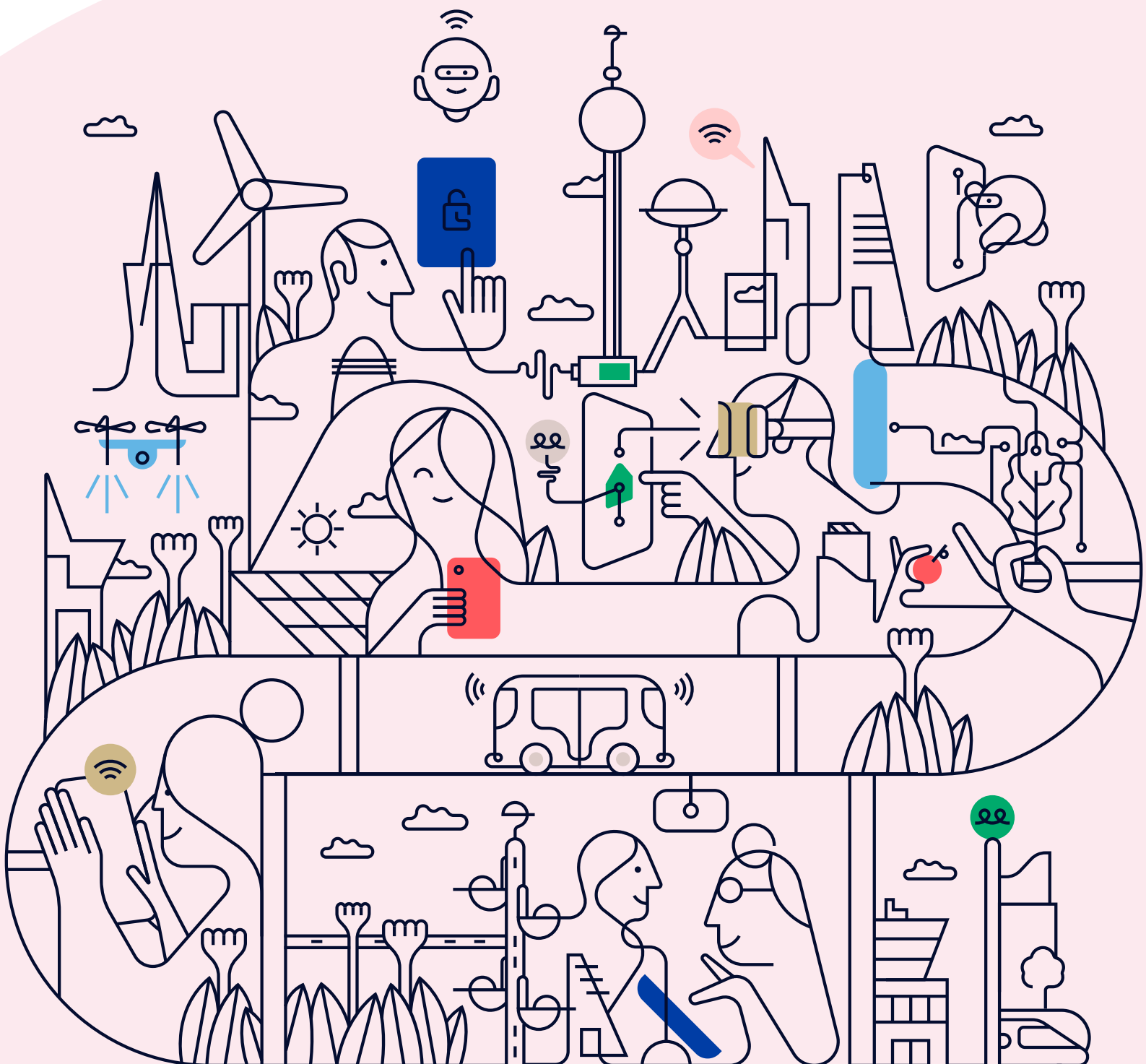




Välkommen till årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen

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. 19

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skärgårdsbåten 3	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-08-30.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009

Värdeåret är 2009

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 329 kvm och ett garage om 775 kvm. Byggnadernas totalyta är 4104 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carlo Stecksén	Ordförande
Bo Westmar	Styrelseledamot
Gert Svensson	Styrelseledamot
Göran Lemos	Styrelseledamot
Gunilla Storhagen	Styrelseledamot
Olof Reichard	Styrelseledamot

Valberedning

Ann Westmar
Lotta Gillgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Cecilia Carlsson Revisor Convensia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens nuvarande underhållsplan bygger på delvis felaktiga siffror. Planen som utarbetades under 2024 täcker endast de första elva åren (2025-2035). Restrerande period 2036-2088 baseras på Planimas schablonkostnader - som inte har någon koppling till vår fastighet. Under hösten 2025 kommer styrelsen att komplettera underhållsplanen så att den är adekvat för hela perioden (fram till 2088).

Summerar man de första elva åren ligger underhållskostnaden på ca 250 000 kr/år.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya silikonfogar fasadsten
Besiktning av tak samt borttag av grön växtlighet
Målning av entréerna till 6:an och 8:an
Nya anslagstavlor i resp entré
- 2023** ● Byte till LED-belysning i garage
Renovering av hissar (nya bärremmar)
Nytt droppskydd på plan 5 för underliggande loftgångar
Installation av kameraövervakning i garaget
Nya laddboxar till samtliga garageplatser
- 2022** ● Byte av takfläktar
Ny avloppspump för tvättstugan
Spolning av avloppsrören i 6:an
- 2021** ● Byte till LED av samtlig belysning i trapphusen
Installation av solceller på tak i 8:an
Montering av patronfilter i UC
OKV för hela fastigheten
Nya tvättskåp i tvättstugan
Spolning av avloppsrören i 8:an

Planerade underhåll

- 2025** ● IN Elkontroll samt statusbesiktning av fastighetens elanläggning
Brytskydd källardörrar
Installation av vattenfelsbrytare
Elkontroll samt statusbeskrivning av elanläggningen
Optimering av värmesystemet
- 2026** ● Byta termostatventil radiator/element
Justera marksten/stenplattor

2026 ● Mäta radon (långtidsmätning med 2 dosor, pris per lägenhet)
Justera marksten/stenplattor runt fastigheten
Periodisk mätning radon enligt plan

2027 ● Fuktmätning
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus
Periodisk kontroll av fastighetens elinstallationer

Avtal med leverantörer

Löpande fastighetsunderhåll	Driftia
Underhåll av hissar	Schindlers Hiss
Löpande service av värmepump	ETK - Service
Löpande service av styrsystem	KTC AB
Löpande service gällande utemiljö, städning och snöskottning	DK Utemiljö AB
Löpande städning av allmänna ytor invändigt	ASAB
Löpande städning av garage	Wallenstam
Bredband	Telenor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Innergården, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar innergården tillsammans med BRF Sjöstadspiren samt Wallenstam Fastigheter AB. Dessutom förvaltas garaget av BRF Henriksdalskajen tillsammans med Wallenstam Fastigheter AB (50/50)..

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skärgårdsbåten 3 som består av två (2) bostadshus iStockholms kommun. Fastighetens byggnadsår är 2009. Den sammanlagda bostadsytan är 3329 m2 fördelat på 49 lägenheter. De 49 lägenheterna är fördelade på 2 stycken trapphus, vardera med hiss. Föreningen har en (1) lokal med en sammanlagd yta av 775 m2. Lokalen används som parkeringsutrymme för föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Avskrivningsregler

Reglerna för avskrivning har sedan 2014 varit linjär avskrivning enligt regelverk K2.

Följande förutsättningar gäller:

- fastighetens avskrivning sker under 100 år. Avskrivningstakt var 200 år t o m år 2022.
- fastighetens anskaffningsvärde är 131 152 000 kr (år 2009)
- årlig avskrivning av fastigheten sker med 1% av anskaffningsvärdet
- årlig avsättning till yttre fonden sker enligt underhållsplanen.

Avskrivningsreglernas resultatpåverkan

Styrelsen styr föreningens ekonomi utifrån:

1. att årets resultat skall ge ett positivt kassaflöde
2. att storleken på kassaflödet bör svara mot årets avsättning till fonden för yttre underhåll eller på annat sätt vara relaterad till framtida underhållsbehov

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser består av ett Handelsbankslån och två lån hos Nordea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 höjdes avgiften med 10% för att kompensera för ökade lånekostnader och andra kostnadsstegringar. Även garagehyrorna höjdes från 1 500 kr till 1 700 kr för att täcka investeringen i laddboxar. Tyvärr uteblev amorteringsmålet om 300 000 kr, på grund av bokföringstekniska fel. Amorteringen för 2024 hamnar istället på 2025 balansräkning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 292 905	3 005 928	2 873 138	2 853 000
Resultat efter fin. poster	-1 122 829	-1 307 856	-499 007	-442 000
Soliditet (%)	88	88	88	88
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	707	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	76	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 360	4 369	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 537	3 544	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	94	99	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	39	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	66	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	137	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	1,42	-	-
Räntekänslighet (%)	6	6	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024 på -1 122 829 kr, vilket beror på ändrad avskrivningsmetod (100 år istället för 200 år). Genom att höja medlemsavgiften med 10% kompenserade styrelsen för ökade kostnader för föreningens banklån. Kassaflödet är positivt och likviditeten i föreningen är fortsatt mycket god.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	113 152 000	-	-	113 152 000
Fond, yttre underhåll	3 217 417	8 708	250 000	3 476 125
Balanserat resultat	-5 044 309	-1 317 348	-250 000	-6 611 658
Årets resultat	-1 308 640	1 308 640	-1 122 829	-1 122 829
Eget kapital	110 016 468	0	-1 122 829	108 893 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 361 657
Årets resultat	-1 122 829
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-7 734 486
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	118 771
Balanseras i ny räkning	-7 615 715

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	3 292 905	3 005 964
Övriga rörelseintäkter	3	34 192	70 264
Summa rörelseintäkter		3 327 098	3 076 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 343 842	-2 472 628
Övriga externa kostnader	9	-162 902	-240 815
Personalkostnader	10	-80 401	-80 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 384	-1 396 634
Summa rörelsekostnader		-3 975 529	-4 190 640
RÖRELSERESULTAT		-648 432	-1 114 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 202	16 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-491 599	-209 690
Summa finansiella poster		-474 397	-193 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 122 829	-1 307 856
Skatt		0	-785
ÅRETS RESULTAT		-1 122 829	-1 308 641

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	122 081 131	123 404 683
Maskiner och inventarier	13	546 141	610 973
Summa materiella anläggningstillgångar		122 627 272	124 015 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 627 272	124 015 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 856	20 698
Övriga fordringar	14	1 415 409	256 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 199	131 932
Summa kortfristiga fordringar		1 471 464	409 617
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	0	905 637
Summa kassa och bank		0	905 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 471 464	1 315 254
SUMMA TILLGÅNGAR		124 098 736	125 330 910

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		3 476 125	3 217 417
Summa bundet eget kapital		116 628 125	116 369 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 611 658	-5 044 309
Årets resultat		-1 122 829	-1 308 641
Summa fritt eget kapital		-7 734 487	-6 352 950
SUMMA EGET KAPITAL		108 893 638	110 016 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 000 000	14 544 072
Summa långfristiga skulder		6 000 000	14 544 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 515 344	0
Leverantörsskulder		116 180	217 269
Skatteskulder		67	0
Övriga kortfristiga skulder		32 801	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	540 706	553 102
Summa kortfristiga skulder		9 205 098	770 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 098 736	125 330 910

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-648 432	-1 114 413
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 388 384	1 396 634
	739 953	282 221
Erhållen ränta	17 202	16 246
Erlagd ränta	-413 975	-207 908
Betald inkomstskatt	0	-785
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 179	89 775
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 062	-49 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-158 241	189 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	260 000	229 701
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-136 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-136 502
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-28 728	-328 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-28 728	-328 728
ÅRETS KASSAFLÖDE	231 272	-235 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 158 470	1 393 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 389 742	1 158 470

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1 - 10 %
Inventarier och verktyg	20 %
Installationer	5 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 481 012	2 255 230
Hysesintäkter garage	642 600	564 657
Bredband	97 020	97 004
Laddbox	57 360	76 360
Påminnelseavgift	300	540
Pantsättningsavgift	7 449	7 098
Överlåtelseavgift	7 165	5 040
Öres- och kronutjämning	-1	35
Summa	3 292 905	3 005 964

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	4 410	0
Övriga intäkter	29 782	70 264
Summa	34 192	70 264

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	101 017	92 127
Fastighetsskötsel utöver avtal	319	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	78 958	77 592
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 636	0
Städning enligt avtal	91 250	110 575
Städning utöver avtal	17 250	1 069
Besiktningar	4 044	0
Hissbesiktning	12 036	10 225
Energideklarationer	0	15 538
Brandskydd	8 904	2 702
Gårdkostnader	675	0
Gemensamma utrymmen	3 430	0
Sophantering	17 164	0
Garage/parkering	14 200	0
Snöröjning/sandning	45 481	89 385
Serviceavtal	24 438	10 276
Förbrukningsmaterial	2 438	750
Summa	424 240	410 239

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	70 482
Bostadsrättslägenheter	0	16 850
Tvättstuga	7 256	9 871
Sophantering/återvinning	1 850	0
Dörrar och lås/porttele	30 879	59 737
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 263
VVS	6 863	0
Värmeanläggning/undercentral	4 000	0
Elinstallationer	40 045	6 095
Hissar	86 632	81 810
Tak	21 670	0
Mark/gård/utemiljö	0	27 395
Garage/parkering	9 715	0
Vattenskada	0	2 666
Skador/klotter/skadegörelse	1 359	0
Summa	210 269	294 169

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	68 750	7 613
Entr/trapphus	15 000	0
Dörrar och lås	12 375	0
Elinstallationer	0	75 469
Hiss	0	236 210
Mark/gård/utemiljö	22 646	0
Summa	118 771	319 292

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	186 782	160 285
Uppvärmning	289 847	271 364
Vatten	164 292	131 438
Sophämtning/renhållning	67 267	65 634
Grovsopor	4 329	35 846
Summa	712 517	664 568

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 199	76 696
Självrisk	20 000	0
Tomträttsavgäld	468 099	468 101
Bredband	161 828	119 152
Samfällighetsavgifter	23 499	0
Fastighetsskatt	122 420	120 411
Summa	878 045	784 360

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 494	232
Tele- och datakommunikation	2 702	1 844
Juridiska åtgärder	0	1 400
Inkassokostnader	2 944	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 875	23 126
Styrelseomkostnader	3 304	0
Fritids och trivselkostnader	3 869	0
Föreningskostnader	9 867	23 722
Förvaltningsarvode enl avtal	70 476	66 124
Överlåtelsekostnad	10 029	0
Pantsättningskostnad	11 181	15 750
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 103
Korttidsinventarier	0	52 760
Administration	4 289	7 278
Konsultkostnader	7 449	37 250
Föreningsavgifter	5 993	9 160
Föreningsavg ej avdragsgilla	3 430	0
Övriga externa kostnader	0	1 066
Summa	162 902	240 815

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	68 000	68 000
Arbetsgivaravgifter	12 401	12 563
Summa	80 401	80 563

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	488 852	209 545
Dröjsmålsränta	2 616	145
Kostnadsränta skatter och avgifter	131	0
Summa	491 599	209 690

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 272 312	131 272 312
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 272 312	131 272 312
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 867 629	-6 544 065
Årets avskrivning	-1 323 552	-1 323 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 191 181	-7 867 629
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 081 131	123 404 683
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 255 000	88 255 000
Taxeringsvärde mark	91 000 000	91 000 000
Summa	179 255 000	179 255 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	920 505	784 003
Inköp	0	136 502
Utgående anskaffningsvärde	920 505	920 505
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-309 532	-236 462
Avskrivningar	-64 832	-73 070
Utgående avskrivning	-374 364	-309 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	546 141	610 973

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 667	2 212
Skattefordringar	0	1 942
Transaktionskonto	439 616	252 833
Borgo räntekonto	950 127	0
Summa	1 415 409	256 987

Kassa och bank ingår i transaktionskonto och räntekonto numera.

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 954	0
Förutbet bredband	43 245	0
Övr förutb kostn uppl int	0	131 932
Summa	46 199	131 932

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-04-17	0,82 %		6 000 000
Nordea	2024-04-17	0,82 %		6 000 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,93 %	2 515 344	2 544 072
Nordea	2027-04-21	3,99 %	6 000 000	
Nordea	2025-04-17	3,54 %	6 000 000	
Summa			14 515 344	14 544 072
Varav kortfristig del			8 515 344	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 015 344 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
Upplupna kostnader	10 831	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 945	0
Uppl kostn el	23 303	0
Uppl kostnad Värme	35 359	0
Uppl kostn räntor	110 526	32 902
Uppl kostn vatten	41 223	0
Förutbet hyror/avgifter	289 706	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	286 963
Övriga uppl kostn och förutb int	0	210 424
Beräkn arvode revision	22 813	22 813
Summa	540 706	553 102

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 kommer årsavgiften att höjas med 5%.

Stockholms stad har flaggat för en kostnad på 2,6 milj kr (inkl moms) för medlemskapet i föreningen "Svallvågen Sopsug". Dock har BRF Henriksdalskajen ifrågasatt beräkningen av andelstalen i föreningen, eftersom de tidigare medlemmarna slipper investeringskostnaden. Förhoppningsvis kommer ärendet att gå till Förättning, vilket skulle innebära en lägre investeringskostnad för vår förening, alternativt att kostnaden vältras över på ett kommunalt bolag där kostnaden för sopsugen istället läggs på månadsavgiften. Vart ärendet hamnar till slut är oklart i dagsläget.

Underskrifter

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

Stockholm

Bo Westmar
Styrelseledamot

Carlo Stecksén
Ordförande

Gert Svensson
Styrelseledamot

Gunilla Storhagen
Styrelseledamot

Göran Lemos
Styrelseledamot

Olof Reichard
Styrelseledamot

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

Cecilia Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 12:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 16:28

DOCUMENT ID:

Bk7L5wmHygx

ENVELOPE ID:

BJU5P7ryxe-Bk7L5wmHygx

DOCUMENT NAME:

Brf Henriksdalskajen, 769615-3944 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN LEMOS goranlemos@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 16:54 22.04.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.140.235
2. Gert Torsten Svensson gert.t.svensson@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2025 17:38 22.04.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.154.32
3. OLOF REICHARD olle.reichard1@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 19:56 22.04.2025 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.133.152
4. CARLO STECKSÉN carlo.stecksen@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:47 22.04.2025 22:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.142.109
5. LENA GUNILLA STORHAGEN gunilla@storhagen.nu	Signed Authenticated	23.04.2025 10:30 23.04.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.143.239
6. BO WESTMAR bo.westmar@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:17 23.04.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.248.63
7. CECILIA ANNA CHRISTINA CARLSSON cecilia@convensia.se	Signed Authenticated	23.04.2025 12:59 23.04.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.0.64.86

* 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 Brf Henriksdalskajen
Org.nr. 769615-3944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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

dess 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 Brf Henriksdalskajen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min

professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Carlsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 13:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2025 16:28

DOCUMENT ID:

HkbUqPQBJlg

ENVELOPE ID:

BJx8cwmSyxe-HkbUqPQBJlg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Henriksdalskajen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA ANNA CHRISTINA CARLS SON	 Signed	23.04.2025 13:00	eID	Swedish BankID
cecilia@convensia.se	Authenticated	23.04.2025 12:59	Low	IP: 194.0.64.86

* 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