



Välkommen till årsredovisningen för Brf Henriksdalsporten

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. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 18 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Båtklubben 4 | 2012 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2030. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2070.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 387 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 312 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Sofia Camilla Nilsson | Ordförande |
| Claes Meltzer | Styrelseledamot |
| Margareta Törnblad | Styrelseledamot |
| Milot Dragusha | Styrelseledamot |
| Karin Holmgren | Suppleant |
| Lottie Granqvist | Suppleant |
| Marc Van Den Bossche | Suppleant |

Valberedning

Jenny Nolstam
Karin Engblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. Val av en ny styrelseledamot och en ny suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● LED belysning trapphus slutfört
Ny leverantör mätning el-vv
Kameraövervakning i garage
Fem nya laddplatser i garage har installerats (nu totalt 25 st installerade).
- 2024** ● Rutinmässig OVK har fastställts
4G-telefoni har installerats i alla hissar
Rutinmässig stamspolning har genomförts
Taksäkerhet har stärkts, i linje nya lagkrav
- 2025** ● Rutinmässig radonmätning har påbörjats
Uppfräschning av entréer genomförts; målning av alla väggar och slipning och lackning av alla trätor
Uppfräschning av aktivitetsrum
Fyra nya cykelställ har installerat på innergården
En hjärtstartare har installerats

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Rutinmässig översyn av fasad
Byta till LED-belysning i garaget
Ev. rengöring av rökdeckare

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Avläsning el | Infometric |
| Bredband-TV | Telenor |
| El | Fortum |
| Fastighetsservice | Rob G Fastighet |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Förvaltning | SBC |
| Garageportar | Una Portar |
| Hissar certifiering | Kiwa |
| Hissar, service | Kone |
| Koder/blippar | Sectragon |
| Mattservice | Elis Textil |
| Nät | Ellevio |
| Nycklar | Låsnabben |
| Revision | Azets Revision & Rådgivning AB |
| Service tvättmaskiner | Söderkyl |
| Snöskottning | Solid Fastighetsservice |
| Sopsug resp tömning av kärl | Envac och Prezero |
| Städning | Irastäd AB |
| Vatten | Stockholm vatten |
| Vinterskötsel m.m. | Tylemarks trädgård AB |

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensam gård och lekplats. Föreningen är även medlem i Östra Sjöstadens Sopsug, dvs den gemensamma sopsugen. Andelen är 6%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året betalat av delar av lån, placerat pengar på ett fasträntekonto samt höjt avgifterna för första gången sedan föreningen skapades med 5 % som en långsiktig försiktighetsåtgärd.

Förändringar i avtal

Nya leverantörer av entrémattor och revision har upprättats avtal med under året.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 111 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 937 260 | 4 806 810 | 5 162 369 | 4 515 004 |
| Resultat efter fin. poster | -2 978 080 | -2 811 183 | -2 682 258 | -2 686 376 |
| Soliditet (%) | 95 | 95 | 95 | 95 |
| Yttre fond | 886 443 | 1 007 632 | 846 022 | 840 581 |
| Taxeringsvärde | 436 200 000 | 312 000 000 | 312 000 000 | 312 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 767 | 759 | 832 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80 | 85 | 82,6 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 458 | 2 523 | 2 523 | 2 560 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 098 | 2 153 | 2 153 | 2 560 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 43 | 81 | 128 | 85 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 88 | 96 | 115 | 140 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 77 | 86 | 67 | 76 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 28 | 38 | 18 | 17 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 192 | 219 | 199 | 233 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,35 | 2,27 | 2,32 | - |
| Räntekänslighet (%) | 3,2 | 2,93 | 3,03 | - |

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 549 974 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Vår bostadsrättsförening redovisar ett negativt resultat som till största del påverkas av storleken på våra avskrivningar. Kassaflödet påverkas inte av avskrivningar och likviditeten i föreningen är tillräcklig. Fonderingar görs enligt regelverk för framtida underhåll.

Underhåll finansieras genom medlemmarnas månadsavgifter samt föreningens löpande kassaflöde. Föreningen arbetar kontinuerligt med att stärka ekonomin, bland annat genom årliga amorteringar i syfte att minska räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 278 545 000 | - | - | 278 545 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 007 632 | -282 799 | 161 610 | 886 443 |
| Balanserat resultat | -23 278 008 | -2 528 384 | -161 610 | -25 968 002 |
| Årets resultat | -2 811 183 | 2 811 183 | -2 991 354 | -2 991 354 |
| Eget kapital | 253 463 441 | 0 | -2 991 354 | 250 472 087 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -25 806 392 |
| Årets resultat | -2 973 324 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -161 610 |
| Totalt | -28 941 326 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 234 987 |
| Balanseras i ny räkning | -28 706 339 |

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 | 4 937 260 | 4 806 810 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 229 903 | 16 328 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 167 163 | 4 823 138 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 360 436 | -3 993 400 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -272 151 | -246 535 |
| Personalkostnader | 10 | -168 918 | -94 322 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 036 660 | -3 036 660 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 838 165 | -7 370 917 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 671 001 | -2 547 780 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 646 | 45 537 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -314 725 | -308 941 |
| Summa finansiella poster | | -307 079 | -263 404 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 978 080 | -2 811 183 |
| Skatt | | 4 756 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 973 324 | -2 811 183 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 261 653 335 | 264 689 995 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 261 653 335 | 264 689 995 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 261 653 335 | 264 689 995 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 31 827 | 71 053 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 535 736 | 1 362 039 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 493 662 | 490 909 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 061 225 | 1 924 001 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kortfristiga placeringar | 16 | 500 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 500 000 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 404 184 | 1 218 279 |
| Summa kassa och bank | | 404 184 | 1 218 279 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 965 409 | 3 142 280 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 264 618 744 | 267 832 274 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 278 545 000 | 278 545 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 886 443 | 1 007 632 |
| Summa bundet eget kapital | | 279 431 443 | 279 552 632 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -25 968 002 | -23 278 008 |
| Årets resultat | | -2 973 324 | -2 811 183 |
| Summa fritt eget kapital | | -28 941 326 | -26 089 191 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 250 490 117 | 253 463 441 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 0 | 6 590 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 6 590 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 13 240 000 | 7 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 197 755 | 146 564 |
| Skatteskulder | | 97 244 | 50 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3 339 | 11 114 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 590 289 | 571 156 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 128 627 | 7 778 834 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 264 618 744 | 267 832 274 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -2 671 001 | -2 547 780 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 3 036 660 | 3 036 660 |
| | 365 659 | 488 880 |
| Erhållen ränta | 7 602 | 48 512 |
| Erlagd ränta | -318 465 | -301 735 |
| Betald inkomstskatt | 4 756 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 59 552 | 235 658 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -16 163 | -204 685 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 113 533 | 120 723 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 156 922 | 151 695 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -500 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -500 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -350 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -350 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -693 078 | 151 695 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 558 137 | 2 406 441 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 865 059 | 2 558 137 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Henriksdalsporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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, el, 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:

| | |
|---------|----------------|
| Byggnad | 1,00 - 10,00 % |
|---------|----------------|

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av försäljning av el (IMD).

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

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 395 024 | 3 339 360 |
| Hysesintäkter garage | 637 300 | 562 500 |
| Hysesintäkter garage, moms | 44 100 | 75 200 |
| Hysesintäkter p-plats | 15 000 | 26 250 |
| Intäkter kabel-TV | 186 300 | 186 300 |
| Varmvatten, moms | 207 499 | 189 883 |
| El, moms | 342 475 | 362 320 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 44 138 | 10 877 |
| Intäkter solel, moms | 512 | 634 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 6 900 | 5 800 |
| Pantsättningsavgift | 18 801 | 13 704 |
| Överlåtelseavgift | 17 603 | 12 657 |
| Administrativ avgift | 1 608 | 980 |
| Vidarefakturerade kostnader | 20 000 | 20 345 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | -0 |
| Summa | 4 937 260 | 4 806 810 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 18 900 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | -3 136 |
| Försäkringsersättning | 211 003 | 19 464 |
| Summa | 229 903 | 16 328 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 34 899 | 30 541 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0 | 37 652 |
| Städning enligt avtal | 187 500 | 188 675 |
| Städning utöver avtal | 9 413 | 8 750 |
| Besiktningar | 10 256 | 0 |
| Hissbesiktning | 13 430 | 1 866 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 2 188 | 45 000 |
| Bevakning | 0 | 1 875 |
| Myndighetstillsyn | 15 540 | 0 |
| Gårdkostnader | 3 039 | 1 841 |
| Gemensamma utrymmen | 15 430 | 11 884 |
| Snöröjning/sandning | 44 151 | 72 510 |
| Serviceavtal | 119 840 | 87 358 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 43 520 | 39 810 |
| Förbrukningsmaterial | 4 165 | 4 663 |
| Summa | 503 370 | 532 423 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 15 278 | 0 |
| Tvättstuga | 20 102 | 29 432 |
| Trapphus/port/entr | 20 051 | 23 136 |
| Sophantering/återvinning | 6 217 | 2 459 |
| Dörrar och lås/porttele | 37 819 | 14 850 |
| VVS | 0 | 10 003 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 14 986 |
| Ventilation | 26 182 | 51 864 |
| Elinstallationer | 53 396 | 2 924 |
| Hissar | 9 467 | 39 684 |
| Fönster | 16 575 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 4 550 | 7 883 |
| Garage/parkering | 19 810 | 48 427 |
| Vattenskada | 0 | 48 291 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 203 315 | 2 625 |
| Summa | 432 761 | 296 564 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Installationer | 49 396 | 55 000 |
| Dörrar och lås | 33 300 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 85 816 | 0 |
| VVS | 0 | 63 750 |
| Tak | 0 | 138 901 |
| Fasader | 0 | 25 148 |
| Mark/gård/utemiljö | 66 475 | 0 |
| Summa | 234 987 | 282 799 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 553 628 | 603 103 |
| Uppvärmning | 483 327 | 541 161 |
| Vatten | 177 195 | 240 720 |
| Sophämtning/renhållning | 95 377 | 80 505 |
| Grovsopor | 4 470 | 6 061 |
| Summa | 1 313 997 | 1 471 550 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 109 061 | 86 130 |
| Självrisk | 29 400 | 0 |
| Tomträttsavgäld | 1 177 000 | 882 750 |
| Kabel-TV | 84 454 | 0 |
| Bredband | 153 522 | 168 402 |
| Samfällighetsavgifter | 269 884 | 222 783 |
| Fastighetsskatt | 52 000 | 50 000 |
| Summa | 1 875 321 | 1 410 065 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 11 794 | 8 068 |
| Inkassokostnader | 1 996 | 8 358 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 17 095 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 500 | 44 375 |
| Styrelseomkostnader | 10 713 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 1 983 | 4 752 |
| Föreningskostnader | 488 | 547 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 119 284 | 114 473 |
| Överlåtelsekostnad | 26 754 | 16 048 |
| Pantsättningskostnad | 29 400 | 20 640 |
| Administration | 10 314 | 17 569 |
| Konsultkostnader | 15 000 | 6 875 |
| Föreningsavgifter | 4 830 | 4 830 |
| Summa | 272 151 | 246 535 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 120 900 | 75 000 |
| Övriga arvoden | 5 300 | 0 |
| Löner till kollektivanst | 7 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 35 718 | 19 322 |
| Summa | 168 918 | 94 322 |

Anställda under året

Föreningen har haft två anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 314 725 | 308 941 |
| Summa | 314 725 | 308 941 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 297 558 162 | 297 558 162 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 297 558 162 | 297 558 162 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -32 868 167 | -29 831 507 |
| Årets avskrivning | -3 036 660 | -3 036 660 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -35 904 827 | -32 868 167 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 261 653 335 | 264 689 995 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 317 200 000 | 164 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 119 000 000 | 148 000 000 |
| Summa | 436 200 000 | 312 000 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 179 450 | 179 450 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 179 450 | 179 450 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -179 450 | -179 450 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -179 450 | -179 450 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 74 667 | 22 095 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 108 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 86 | 86 |
| Transaktionskonto | 691 926 | 518 638 |
| Borgo räntekonto | 768 949 | 821 219 |
| Summa | 1 535 736 | 1 362 039 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 87 034 | 71 197 |
| Förutbet försäkr premier | 18 006 | 17 225 |
| Förutbet kabel-TV | 16 350 | 0 |
| Förutbet tomträttsavgäld | 294 250 | 294 250 |
| Förutbet bredband | 20 700 | 59 494 |
| Upplupna intäkter | 57 278 | 48 743 |
| Upplupna ränteintäkter | 44 | 0 |
| Summa | 493 662 | 490 909 |

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------|----------------|------------|
| Kortfr.placeringar | 500 000 | 0 |
| Summa | 500 000 | 0 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2026-09-28 | 2,36 % | 6 650 000 | 7 000 000 |
| SEB | 2026-03-28 | 3,80 % | 6 590 000 | 6 590 000 |
| Summa | | | 13 240 000 | 13 590 000 |
| Varav kortfristig del | | | 13 240 000 | 7 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 240 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 2 400 | 1 724 |
| Uppl kostn el | 71 229 | 72 146 |
| Uppl kostnad Värme | 65 512 | 63 482 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 22 500 | 22 500 |
| Uppl kostn räntor | 7 003 | 10 743 |
| Uppl kostn vatten | 48 074 | 41 178 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 6 750 | 6 478 |
| Förutbet hyror/avgifter | 366 821 | 352 905 |
| Summa | 590 289 | 571 156 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

18 000 000

2024-12-31

18 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Claes Meltzer
Styrelseledamot

Margareta Törnblad
Styrelseledamot

Milot Dragusha
Styrelseledamot

Sofia Camilla Nilsson
Ordförande

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 22:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 10:04

DOCUMENT ID:

H1-5jU_zjZx

ENVELOPE ID:

HJKo8_MjWg-H1-5jU_zjZx

DOCUMENT NAME:

Brf Henriksdalsporten, 769617-7869 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

de2dc67ab7028106f0d8942855e48d4c2c4baf72a20b925cdf1700799d93677ad21f1897221289d6b06e65fb7173a58cf9247c7e247612581bb327381f404ffc

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. MARGARETA TÖRNBLAD margareta.tornblad@gmail.com |  Signed Authenticated | 26.03.2026 10:14 26.03.2026 10:13 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.114.135.200 |
| 2. CLAES MELTZER claes_meltzer@hotmail.com |  Signed Authenticated | 26.03.2026 11:34 26.03.2026 11:25 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.114.142.132 |
| 3. Milot Dragusha milot.dragusha@hotmail.com |  Signed Authenticated | 26.03.2026 14:30 26.03.2026 14:30 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.185.94.64 |
| 4. Sofia Camilla Nilsson sofia.nilsson55@gmail.com |  Signed Authenticated | 26.03.2026 16:30 26.03.2026 16:29 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.79.133 |
| 5. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com |  Signed Authenticated | 29.03.2026 22:55 26.03.2026 18:23 | eID Low | Swedish BankID IP: 208.56.29.136 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed