



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.

Uppllysning 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 ianspråktas	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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Henriksdalsporten, org.nr 769617-7869.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Henriksdalsporten för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Henriksdalsporten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 22:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 10:04

DOCUMENT ID:

rkqjLuzoZl

ENVELOPE ID:

HkFoUOGsZe-rkqjLuzoZl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Henriksdalsporten 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1cec14c2fa3edc97fe917dc44932e266fec9feff469ddad3
3de01ad6e420da6cb363ce89c21870ed8728eb81ca0c4
bc23959e453c73976b626b711e60d9bd611

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	29.03.2026 22:56	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	29.03.2026 22:50	Low	IP: 213.64.144.157

* 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