



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

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.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skärgårdsbåten 3	2009	Stockholm

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 104 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bo Westmar	Ordförande
Christian Olofsson	Styrelseledamot
Göran Lemos	Styrelseledamot
Gunilla Storchagen	Styrelseledamot
Mari Kristin Wickström	Styrelseledamot

### Valberedning

Ann Westmar  
Lotta Gillgren

## Firmateckning

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

## Revisorer

Cecilia Carlsson Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Montering av patronfilter i UC  
Byte till LED av samtlig belysning i trapphusen  
Installation av solceller på tak i 8:an  
OVK för hela fastigheten  
Nya tvättskåp i tvättstugan  
Spolning av avloppsrören i 8:an
- 2022** ● Byte av takfläktar  
Ny avloppspump för tvättstugan  
Spolning av avloppsrören i 6:an
- 2023** ● Renovering av hissar (nya bärremmar)  
Nya laddboxar till samtliga garageplatser  
Nytt droppskydd på plan 5 för underliggande loftgångar  
Installation av kameraövervakning i garaget  
Byte till LED-belysning i garage
- 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
- 2025** ● Brandbesiktning  
Brytskydd källardörrar  
Skapande av underhållsplan

### Planerade underhåll

- 2026**
- Fuktutredning garage
  - Byta nödtelefon i hiss samt byta ställdon
  - Polera stengolv
  - Periodisk mätning radon enligt plan
  - Justera marksten/stenplattor
  - Byta termostatventil radiator/element
  - Måla räcken inne och ute
  - IN-EL kontroll (besiktning av fastighetens elanläggning)
- 2027**
- Spolning av avloppsstammar
  - Renovering och fuktsäkring garage
  - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus
  - Brandbesiktning
- 2028**
- Utredda fasadkeramik
  - Byte termostatventil
  - Justera ståldörrar till allmänna utrymmen
  - Brandbesiktning
  - Besiktning för underhållsplan

### Avtal med leverantörer

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

### Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård för Brf Henriksdalskajen, Brf Sjöstadspiren samt Wallenstam Fastigheter AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Ekonomi

2025 höjdes lägenhetsavgifterna med 5 % för att möta ökade kostnader för drift, underhåll med mera. Avgiften för bredband, som varit oförändrad sedan 2010, höjdes samtidigt från 165 kr/mån till 264 kr/mån för att ge full kostnadstäckning.

Amorteringen fördubblades under 2025 till 600 000 kr, till följd av att 2024 års amortering uteblev.

Föreningen har under året övergått till avskrivningsregler enligt K3. Förändringen innebär att föreningen går från 1 % avskrivning till 1,6 % avskrivning per år och att olika avskrivningstider gäller för fastighetens delar enligt en så kallad komponentplan.

Några exempel:

Stomme och grund, som anses utgöra 59 % av fastighetens anskaffningsvärde, 131 152 000 kr (år 2009), får avskrivningstiden förlängd från 100 till 120 år.

Stamledningar för vatten och avlopp, som utgör 6 % av värdet, har avskrivningstiden 50 år.

Stamledningar för värme, som också utgör 6 % av värdet, har avskrivningstiden 80 år.

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

### Förändringar i avtal

Föreningen bytte elleverantör från Fortum till Vattenfall, som även hanterar överskottsel från solcellerna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 460 451	3 292 905	3 005 928	2 873 138
Resultat efter fin. poster	-1 566 350	-1 122 829	-1 307 856	-499 007
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	3 607 354	3 476 125	3 217 417	3 128 817
Taxeringsvärde	171 089 000	179 255 000	179 255 000	179 255 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	774	707	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	77,5	76	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 172	4 360	4 369	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 384	3 537	3 544	-
Sparande / kvm totalyta, kr	159	94	99	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	46	39	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	71	66	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	40	32	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	158	156	137	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	3,36	1,42	-
Räntekänslighet (%)	5,03	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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 på -1 566 350 kr, en ökning jämfört med föregående år, vilket beror på ändrad avskrivningsmetod (K3 i stället för K2). Genom att höja medlemsavgiften med 5 % kompenserade styrelsen för ökade kostnader. Likviditeten i föreningen är fortsatt mycket god.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	113 152 000	-	-	113 152 000
Fond, yttre underhåll	3 476 125	-118 771	250 000	3 607 354
Balanserat resultat	-6 611 658	-1 004 058	-250 000	-7 865 716
Årets resultat	-1 122 829	1 122 829	-1 566 350	-1 566 350
<b>Eget kapital</b>	<b>108 893 638</b>	<b>0</b>	<b>-1 566 650</b>	<b>107 327 288</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 615 715
Årets resultat	-1 566 350
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
<b>Totalt</b>	<b>-9 432 066</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	56 156
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 375 910</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 460 451	3 292 905
Övriga rörelseintäkter	3	34 264	34 192
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 494 715</b>	<b>3 327 098</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 141 731	-2 343 842
Övriga externa kostnader	9	-187 790	-162 902
Personalkostnader	10	-81 050	-80 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 161 032	-1 388 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 571 603</b>	<b>-3 975 529</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 076 888</b>	<b>-648 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 478	17 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-495 940	-491 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-489 462</b>	<b>-474 397</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 566 350</b>	<b>-1 122 829</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 566 350</b>	<b>-1 122 829</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	119 984 911	122 081 131
Maskiner och inventarier	13	481 329	546 141
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 466 240</b>	<b>122 627 272</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>120 466 240</b>	<b>122 627 272</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 176	9 856
Övriga fordringar	14	1 131 459	1 415 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	230 402	46 199
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 366 037</b>	<b>1 471 464</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 366 037</b>	<b>1 471 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 832 277</b>	<b>124 098 736</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		3 607 354	3 476 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 759 354</b>	<b>116 628 125</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 865 716	-6 611 658
Årets resultat		-1 566 350	-1 122 829
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 432 066</b>	<b>-7 734 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>107 327 288</b>	<b>108 893 638</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 000 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 889 157	8 515 344
Leverantörsskulder		92 103	116 180
Skatteskulder		3 013	67
Övriga kortfristiga skulder		445	32 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	520 270	540 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 504 988</b>	<b>9 205 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 832 277</b>	<b>124 098 736</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 076 888</b>	<b>-648 432</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 161 032	1 388 384
	<b>1 084 144</b>	<b>739 953</b>
Erhållen ränta	6 478	17 202
Erlagd ränta	-510 168	-413 975
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>580 454</b>	<b>343 179</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-186 392	75 062
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 695	-158 241
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>334 367</b>	<b>260 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-626 187	-28 728
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-626 187</b>	<b>-28 728</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-291 820</b>	<b>231 272</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 389 742</b>	<b>1 158 470</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 097 923</b>	<b>1 389 742</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	7,15 %
Fasader	2,82 %
Balkonger	3,72 %
Fönster	2,16 %
Stamledningar VA	2,82 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Styr & övervakning	5,47 %
Ventilation	3,44 %
El	2,82 %
Hissar	3,72 %
Torkutrustning	20,00 %
Installationer	5,00 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av Solel.

### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 605 140	2 481 012
Hysesintäkter garage	628 500	642 600
Bredband	155 232	97 020
Fast tillägg elbilsladdning	52 920	57 360
Intäkter solel, moms	1 781	0
Påminnelseavgift	120	300
Pantsättningsavgift	6 468	7 449
Överlåtelseavgift	10 290	7 165
Öres- och kronutjämning	-0	-1
<b>Summa</b>	<b>3 460 451</b>	<b>3 292 905</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga erhållna bidrag	13 230	4 410
Övriga intäkter	21 034	29 782
<b>Summa</b>	<b>34 264</b>	<b>34 192</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	103 587	101 017
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	319
Fastighetsskötsel gård enl avtal	82 075	78 958
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 240	2 636
Städning enligt avtal	75 000	91 250
Städning utöver avtal	17 850	17 250
Besiktningar	0	4 044
Hissbesiktning	9 052	12 036
Brandskydd	6 729	8 904
Gårdkostnader	0	675
Gemensamma utrymmen	0	3 430
Soppantering	7 619	17 164
Garage/parkering	0	14 200
Snöröjning/sandning	31 014	45 481
Serviceavtal	4 688	24 438
Serviceavtal, hissar	10 563	0
Förbrukningsmaterial	4 906	2 438
<b>Summa</b>	<b>366 323</b>	<b>424 240</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	4 753	0
Tvättstuga	7 061	7 256
Trapphus/port/entr	2 831	0
Soppantering/återvinning	1 078	1 850
Dörrar och lås/porttele	6 821	30 879
VVS	24 714	6 863
Värmeanläggning/undercentral	4 000	4 000
Elinstallationer	5 183	40 045
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 792	0
Hissar	82 549	86 632
Tak	0	21 670
Garage/parkering	0	9 715
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 359
<b>Summa</b>	<b>142 782</b>	<b>210 269</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	7 331	68 750
Installationer	876	0
Entr/trapphus	0	15 000
Dörrar och lås	47 949	12 375
Mark/gård/utemiljö	0	22 646
<b>Summa</b>	<b>56 156</b>	<b>118 771</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	194 730	186 782
Uppvärmning	273 618	289 847
Vatten	179 319	164 292
Sophämtning/renhållning	53 456	67 267
Grovsopor	0	4 329
<b>Summa</b>	<b>701 123</b>	<b>712 517</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 397	82 199
Självrisk	0	20 000
Tomträttsavgäld	351 075	468 099
Kabel-TV	31 282	0
Bredband	141 698	161 828
Samfällighetsavgifter	137 529	23 499
Fastighetsskatt	125 366	122 420
<b>Summa</b>	<b>875 347</b>	<b>878 045</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	1 494
Tele- och datakommunikation	6 633	2 702
Inkassokostnader	514	2 944
Revisionsarvoden extern revisor	27 187	25 875
Styrelseomkostnader	4 488	3 304
Fritids och trivselkostnader	9 178	3 869
Föreningskostnader	1 080	9 867
Förvaltningsarvode enl avtal	58 707	70 476
Överlåtelsekostnad	14 406	10 029
Pantsättningskostnad	13 230	11 181
Administration	3 467	4 289
Konsultkostnader	41 019	7 449
Föreningsavgifter	5 299	5 993
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	3 430
<b>Summa</b>	<b>187 790</b>	<b>162 902</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 000	68 000
Arbetsgivaravgifter	13 050	12 401
<b>Summa</b>	<b>81 050</b>	<b>80 401</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	495 934	488 852
Dröjsmålsränta	6	2 616
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	131
<b>Summa</b>	<b>495 940</b>	<b>491 599</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	131 272 312	131 272 312
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>131 272 312</b>	<b>131 272 312</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 191 181	-7 867 629
Årets avskrivning	-2 096 220	-1 323 552
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 287 401</b>	<b>-9 191 181</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>119 984 911</b>	<b>122 081 131</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	97 089 000	88 255 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	91 000 000
<b>Summa</b>	<b>171 089 000</b>	<b>179 255 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	920 505	920 505
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>920 505</b>	<b>920 505</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-374 364	-309 532
Årets avskrivning	-64 812	-64 832
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-439 176</b>	<b>-374 364</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>481 329</b>	<b>546 141</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	33 450	25 667
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	86	0
Transaktionskonto	354 841	439 616
Borgo räntekonto	743 082	950 127
<b>Summa</b>	<b>1 131 459</b>	<b>1 415 409</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 287	2 954
Förutbet försäkr premier	29 454	0
Förutbet kabel-TV	15 788	0
Förutbet tomträttsavgäld	117 025	0
Förutbet bredband	27 848	43 245
<b>Summa</b>	<b>230 402</b>	<b>46 199</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-04-21	3,99 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,93 %	1 889 157	2 515 344
Nordea	2028-01-19	3,07 %	6 000 000	6 000 000
Summa			13 889 157	14 515 344
Varav kortfristig del			<b>1 889 157</b>	<b>8 515 344</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 745 517 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 127	10 831
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	6 945
Uppl kostn el	24 919	23 303
Uppl kostnad Värme	31 263	35 359
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	96 298	110 526
Uppl kostn vatten	45 058	41 223
Förutbet hyror/avgifter	295 605	289 706
Beräkn arvode revision	0	22 813
<b>Summa</b>	<b>520 270</b>	<b>540 706</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Den 1 januari 2026 höjdes lägenhetsavgifterna med 5 % för som kompensation för ökade kostnader för drift, underhåll med mera. En radonundersökning genomfördes under perioden februari - april i tolv av föreningens lägenheter. Stockholms stad har tidigare krävt Brf Henriksdalskajen på en insats på 2,6 mkr för nytt medlemskap i föreningen "Svallvågen Sopsug", som driver den nya sopsugen i området. Föreningen har dock ifrågasatt beräkningen av andelstalen i föreningen, eftersom de tidigare medlemmarna skulle slippa investeringskostnaden. Om ärendet går till förrättning kan det innebära en lägre investeringskostnad för föreningen, alternativt att kostnaden vältras över på ett kommunalt bolag, där kostnaden för sopsugen i stället läggs på månadsavgiften. Hur ärendet avgörs är fortfarande oklart

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

---

Bo Westmar  
Ordförande

---

Christian Olofsson  
Styrelseledamot

---

Göran Lemos  
Styrelseledamot

---

Gunilla Storhagen  
Styrelseledamot

---

Mari Kristin Wickström  
Styrelseledamot

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

---

Cecilia Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 09:28

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.04.2026 14:17

**DOCUMENT ID:**

BJOJoJr6-g

**ENVELOPE ID:**

BkwkikSpWg-BJOJoJr6-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Henriksdalskajen, 769615-3944 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

**SHA-512:**

d681df0ecbb0a0ccdd182f7aa838faba0d93db33e72588  
a01168610fa7698d98827e597e054c060dbe06c92229b  
d1e33c28c3272373c907cba10e391481e1787

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. Mari Kristin Wickström marikristin66@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:36 21.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.11
2. GÖRAN LEMOS goranlemos@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:48 21.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.206
3. GUNILLA STORHAGEN gunilla@storhagen.nu	 Signed Authenticated	22.04.2026 07:59 22.04.2026 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.131.141
4. CHRISTIAN OLOFSSON christian234@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:52 24.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.129.52
5. BO WESTMAR bo.westmar@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 11:46 25.04.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.195.194
6. CECILIA ANNA CHRISTIN A CARLSSON cecilia@convensia.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:28 27.04.2026 09:28	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.

## 📎 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