



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hemskogshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Gamlebo 10           | 2019    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 5654 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Fredrik Edvard Lennmalm | Ordförande      |
| Tommy Torpman           | Kassör          |
| Anders Elander          | Sekreterare     |
| Johan Werner            | Styrelseledamot |
| Kent Söderqvist         | Styrelseledamot |
| Miguel Eliasson         | Suppleant       |
| Malin Damgren           | Suppleant       |

### Valberedning

Margot Ekberg  
Sara Andersson  
Elin Norlander

### Firmateckning

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

### Revisorer

Pontus Ohlsson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC              |
| EI                    | Fortum           |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi |
| Hiss                  | Schindler        |
| Vatten och avfall     | Stockholm VA     |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har vi gjort extra amorteringar med 1.550.000 kr.

Ett av våra lån på ca 15,9 mkr lades om 2024-02-01 till 90 dagars rörligt med ränta 2,61% från tidigare 4,64%. Samma lån lades senare, 2024-10-30 om till bundet 2 år till 2026-10-30 med en ränta på 2,74%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 751 399   | 4 332 919   | 3 961 832   | 3 990 147   |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 542 771  | -2 759 293  | -2 450 880  | -2 427 518  |
| Soliditet (%)                                      | 83          | 82          | 82          | 82          |
| Yttre fond   | 813 481     | 675 811     | 538 141     | 400 471     |
| Taxeringsvärde                                     | 177 382 000 | 177 382 000 | 177 382 000 | 134 782 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 910         | 837         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,4        | 85,7        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 407      | 11 829      | 12 126      | 12 542      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 258       | 9 601       | 9 842       | 10 179      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 230         | 191         | 245         | 251         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 93          | 112         | 105         | 95          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 67          | 73          | 59          | 52          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 32          | 27          | 21          | 20          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 191         | 211         | 184         | 167         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,52        | 1,94        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,54       | 14,13       | -           | -           |

**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 406 962 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

Summan av avskrivningar överskrider det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 213 360 000        | -  | -                               | 213 360 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 53 340 000         | -  | -                               | 53 340 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 675 811            | -  | 137 670                         | 813 481            |
| Balanserat resultat      | -8 311 761         | -2 759 293                                   | -137 670                        | -11 208 724        |
| Årets resultat           | -2 759 293         | 2 759 293                                    | -2 542 771                      | -2 542 771         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>256 304 757</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 542 771</b>               | <b>253 761 986</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 071 054        |
| Årets resultat   | -2 542 807         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -137 670           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-13 751 531</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas |                    |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-13 751 531</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 751 399         | 4 332 914         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 23 886            | 147 729           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 775 285</b>  | <b>4 480 643</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 912 191        | -2 113 357        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -144 096          | -129 088          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -130 600          | -128 347          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 840 494        | -3 840 504        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 027 381</b> | <b>-6 211 297</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 252 097</b> | <b>-1 730 654</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 55 242            | 41 390            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 345 916        | -1 070 029        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 290 674</b> | <b>-1 028 639</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 542 771</b> | <b>-2 759 293</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 542 771</b> | <b>-2 759 293</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 305 152 206        | 308 962 470        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 0                  | 30 230             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>305 152 206</b> | <b>308 992 700</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>305 152 206</b> | <b>308 992 700</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 63 664             | 5 358              |
| Övriga fordringar                             | 14     | 2 046 844          | 1 593 813          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 114 892            | 55 120             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 225 400</b>   | <b>1 654 291</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 12 216             | 1 077 204          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>12 216</b>      | <b>1 077 204</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 237 616</b>   | <b>2 731 495</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>307 389 823</b> | <b>311 724 195</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 266 700 000        | 266 700 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 813 481            | 675 811            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>267 513 481</b> | <b>267 375 811</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -11 208 724        | -8 311 761         |
| Årets resultat                               |        | -2 542 771         | -2 759 293         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-13 751 495</b> | <b>-11 071 054</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>253 761 986</b> | <b>256 304 757</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 15 805 810         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>15 805 810</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 36 541 415         | 54 282 526         |
| Leverantörsskulder                           |        | 138 159            | 142 220            |
| Skatteskulder                                |        | 67 640             | 67 640             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 28 898             | 35 191             |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 1 045 915          | 891 861            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>37 822 027</b>  | <b>55 419 438</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>307 389 823</b> | <b>311 724 195</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-1 252 097</b> | <b>-1 730 654</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 3 840 494         | 3 840 504         |
|   | <b>2 588 397</b>  | <b>2 109 850</b>  |
| Erhållen ränta  | 55 242            | 41 390            |
| Erlagd ränta  | -1 275 754        | -917 358          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 367 885</b>  | <b>1 233 882</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -176 560          | 31 627            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 73 538            | -63 486           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 264 862</b>  | <b>1 202 023</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Amortering av lån   | -1 935 301        | -1 361 803        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 935 301</b> | <b>-1 361 803</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-670 439</b>   | <b>-159 780</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 579 645</b>  | <b>2 739 425</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 909 206</b>  | <b>2 579 645</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hemskogshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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 | 0,83 - 10 % |
|---------|-------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 3 767 928        | 3 276 567        |
| Hysesintäkter garage        | 518 980          | 430 688          |
| Hysesintäkter p-plats       | 28 875           | 19 520           |
| Varmvatten, moms            | 128 618          | 116 474          |
| El, moms                    | 278 344          | 457 036          |
| Elintäkter laddstolpe       | 0                | 6 600            |
| Elintäkter laddstolpe moms  | 12 495           | 3 920            |
| Påminnelseavgift            | 60               | 480              |
| Pantsättningsavgift         | 6 876            | 3 675            |
| Överlåtelseavgift           | 7 165            | 6 565            |
| Administrativ avgift        | 539              | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 956              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 563              | 11 395           |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | -5               |
| <b>Summa</b>                | <b>4 751 399</b> | <b>4 332 914</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024          | 2023           |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Elstöd                | 0             | 123 226        |
| Övriga intäkter       | 23 886        | 0              |
| Försäkringsersättning | 0             | 24 503         |
| <b>Summa</b>          | <b>23 886</b> | <b>147 729</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 88 085         | 144 022        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 339            |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 14 375         | 0              |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 9 159          |
| Städning enligt avtal               | 57 246         | 54 816         |
| Besiktningar                        | 36 000         | 0              |
| Hissbesiktning                      | 7 220          | 4 638          |
| Myndighetstillsyn                   | 2 820          | 9 538          |
| Gårdkostnader                       | 562            | 3 009          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 15 978         |
| Sophantering                        | 6 013          | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 7 906          | 21 719         |
| Serviceavtal                        | 62 161         | 62 855         |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 39 139         | 37 145         |
| Förbrukningsmaterial                | 5 164          | 19 792         |
| <b>Summa</b>                        | <b>326 691</b> | <b>383 010</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 0              | 3 481          |
| Trapphus/port/entr           | 0              | -4 481         |
| Dörrar och lås/porttele      | 19 487         | 34 301         |
| VVS                          | 1 126          | 0              |
| Värmeanläggning/undercentral | 9 950          | 5 444          |
| Ventilation                  | 26 248         | 15 058         |
| Elinstallationer             | 0              | 3 063          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 5 034          |
| Hissar                       | 97 663         | 72 264         |
| Mark/gård/utemiljö           | 0              | 7 394          |
| Garage/parkering             | 0              | 15 881         |
| <b>Summa</b>                 | <b>154 474</b> | <b>157 439</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|       | 2024 | 2023 |
|-------|------|------|
| Summa | 0    | 0    |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 523 599          | 632 248          |
| Uppvärmning             | 376 940          | 410 553          |
| Vatten                  | 181 644          | 152 332          |
| Sophämtning/renhållning | 96 178           | 89 773           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 178 361</b> | <b>1 284 906</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 74 414         | 72 588         |
| Bredband               | 144 432        | 181 594        |
| Fastighetsskatt        | 33 820         | 33 820         |
| <b>Summa</b>           | <b>252 666</b> | <b>288 002</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 1 317          |
| Tele- och datakommunikation     | 8 838          | 6 963          |
| Inkassokostnader                | 463            | 3 446          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 39 375         | 34 150         |
| Föreningskostnader              | 1 988          | 4 472          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 64 375         | 61 746         |
| Överlåtelsekostnad              | 8 598          | 5 252          |
| Pantsättningskostnad            | 9 168          | 2 625          |
| Administration                  | 4 417          | 4 100          |
| Konsultkostnader                | 6 875          | 5 019          |
| <b>Summa</b>                    | <b>144 096</b> | <b>129 088</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 96 600         | 101 000        |
| Övriga arvoden      | 3 000          | 6 000          |
| Arbetsgivaravgifter | 31 000         | 21 347         |
| <b>Summa</b>        | <b>130 600</b> | <b>128 347</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 344 987        | 1 068 564        |
| Dröjsmålsränta                     | 0                | 33               |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 929              | 1 432            |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 345 916</b> | <b>1 070 029</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 324 822 728        | 324 822 728        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>324 822 728</b> | <b>324 822 728</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 860 258        | -12 049 994        |
| Årets avskrivning                             | -3 810 264         | -3 810 264         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-19 670 522</b> | <b>-15 860 258</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>305 152 206</b> | <b>308 962 470</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>122 000 000</i> | <i>122 000 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 131 382 000        | 131 382 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 46 000 000         | 46 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>177 382 000</b> | <b>177 382 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 151 175           | 151 175           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>151 175</b>    | <b>151 175</b>    |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -120 945          | -90 705           |
| Avskrivningar                           | -30 230           | -30 240           |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-151 175</b>   | <b>-120 945</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>30 230</b>     |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 59 588            | 606               |
| Momsavräkning                    | 90 266            | 90 266            |
| Övriga kortfristiga fordringar   | 0                 | 500               |
| Transaktionskonto                | 827 761           | 556 521           |
| Borgo räntekonto                 | 1 069 230         | 945 919           |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 046 844</b>  | <b>1 593 813</b>  |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 59 772         | 24 072        |
| Förutbet försäkr premier | 31 048         | 31 048        |
| Förutbet bredband        | 24 072         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>114 892</b> | <b>55 120</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-01-30               | 3,51 %                  | 18 222 477          | 18 784 649          |
| Handelsbanken         | 2025-01-30               | 3,51 %                  | 18 222 006          | 18 998 938          |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 2,74 %                  | 15 902 742          | 16 498 939          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>52 347 225</b>   | <b>54 282 526</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 36 541 415          | 54 282 526          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 417 045 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 5 601            | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 4 911            | 4 568          |
| Uppl kostn el                    | 54 088           | 77 090         |
| Uppl kostnad Värme               | 70 078           | 49 809         |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 21 025           | 21 025         |
| Uppl kostn räntor                | 280 981          | 210 819        |
| Uppl kostn vatten                | 33 127           | 27 026         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 15 977           | 12 775         |
| Uppl kostnad arvoden             | 102 600          | 102 600        |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 37 600           | 31 000         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 419 927          | 355 149        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 045 915</b> | <b>891 861</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 58 160 000 | 58 160 000 |

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

---

Enligt styrelsens beslut 2024-11-18 justerades årsavgifterna från 2025-01-01 med 20% och garage och parkeringsplatser med 5%. Orsaken till detta är att flera leverantörer aviserat avgiftshöjningar för 2025. Framför allt gäller detta vatten och avlopp, sophämtning, värme, el, och hissar. Styrelsen måste ta höjd för detta och se till att vi får en god likviditet så att vi får möjlighet att amortera mer på våra lån och på det viset kunna minska räntekostnaderna. 2025-01-30 lade vi om ett lån på ca 18,2 mkr till bundet 2 år med en ränta på 2,80% och förlängde ett lån på samma belopp med 90 dagars rörligt med en ränta 2,96%.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anders Elander  
Sekreterare

---

Fredrik Edvard Lennmalm  
Ordförande

---

Johan Werner  
Styrelseledamot

---

Kent Söderqvist  
Styrelseledamot

---

Tommy Torpman  
Kassör

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

---

Ernst & Young AB  
Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden, org.nr 769633-1748

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 *Revisorns 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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 av Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

### 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 styrelsen i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor