



Välkommen till årsredovisningen för Brf Höjderna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 37:11	1991	Göteborg
Inom Vallgraven 37:12	1991	Göteborg
Inom Vallgraven 41:7	1991	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 2 411 kvm och 5 lokaler om 225 kvm. Byggnadernas totalyta är 2506 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Taheri	Ordförande
Charlotta Karin Elin Ekenberg	Styrelseledamot
Hosna Esfahani	Styrelseledamot
Jan Hörling	Styrelseledamot
Jonas Kyrönviita	Styrelseledamot

Valberedning

Johannes Angeldorff
Erik Gustavsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Annika Gyllenhammar Revisor Stansa Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av nya moderna porttelefoner- Slutförd
- 2023** ● Utredning av fukt i fasaden, inga åtgärder behövs i dagsläget
Installation av ytterdörr på khg 6 samt lokal på kgh 4
- 2022** ● Installation av bastuaggregat - Slutförd
Installation av snögaller på vinden, 9a - Slutförd
Inköp och installation av tvättmaskiner och torktumlare - Slutförd
- 2021-2022** ● Nyinstallation av El på Vind 6, 9a, 9c - Slutförd
- 2020** ● Dränering av innergård samt 2 nya pumpbrunnar - Slutförd
Nyinstallation av El på Vind 4 - Slutförd
Installerat dusch i hyreslokal 4:an - Slutförd
- 2019** ● Ny hyreslägenhet på KHG9 - Slutförd och uthyrd
Ny Studentlägenhet på KHG 9 - Slutförd och uthyrd
- 2018-2019** ● Stamreovering, 6an - Slutförd 2019. Slutdokumentation Q1-2020.
Stamreovering, 9an - Slutförd 2019. Slutdokumentation Q1-2020.
- 2018** ● Badrum, hyreslägenhet - Utfört i samband med stamreovering.
Stamreovering, 4an - En kombination av relining, byte av avloppsrör och vattenrör. Införande av cirkulerande varmvatten. Slutfört
Nytt Expansionskärl, 9an - Expansionskärl flyttat från vind till källare. Förebyggande underhåll.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) - Underhållsplan 2016. Inspektion utförd och åtgärder fortgår och planeras vara klara 2020-21.
Byte av Torskåp, 4an - Genomfört
Reparation/byte av Torskåp, 9an - Genomfört
- 2017-2018** ● Ny Ö-nattningslägenhet iordningställd samt installerat badrum i denna - Slutförd

2017 ● Ytskikt kök, hyreslägenhet - Planerat i underhållsplan till 2020, tidigarelagt efter inspektion.

2016-2017 ● Nytt Expansionskärl, 4an - Bytt till Expansionskärl i pannrum.

Planerade underhåll

2025 ● Renovering av ytskikt i trappuppgångar
Byta ut fönsterbleck
Installation av brandlarm
Renovering av vindsyta

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stora amorteringar av lån:

Föreningens ekonomi har förstärkts ytterligare under året genom försäljningen av en hyresrätt, vilket genererade intäkter på över 4 miljoner kronor. Som en del av vår långsiktiga strategi har vi använt dessa medel för att amortera en betydande del av våra lån, med en total amortering på över 5 miljoner kronor under året. Detta har resulterat i en lägre belåningsgrad per kvadratmeter än snittet för jämförbara föreningar och ger oss en stabil och hållbar ekonomisk situation.

Ränteläge och lån:

Under året har räntorna på de rörliga lånen sjunkit, vilket har gynnat föreningens ekonomi genom att de totala lånekostnaderna har minskat. 24 % av våra lån förfaller under 2025, men med en nuvarande räntenivå på cirka 2,7 % förväntar vi oss ingen väsentlig förändring av kostnadsbilden. Dessutom har vi 47 % av våra lån bundna till en fast ränta på cirka 1 %, vilket bidrar till en fortsatt stabil ekonomi.

Förändringar i föreningens kostnader:

Kostnader för vatten, el och värme har fortsatt att vara höga, men prisökningarna har varit mer måttliga jämfört med tidigare år. Föreningen arbetar aktivt med energieffektiviseringsåtgärder för att minska framtida kostnader och skapa en mer hållbar drift.

Förändringar i avtal

Ny fastighetsförvaltare och fastighetsskötsel

Föreningen har tecknat avtal med Boakt för fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Detta har inneburit något högre kostnader, men vi förväntar oss att den nya strukturen och Boakts breda leverantörsnätverk kommer att leda till effektivare arbetsflöden, bättre upphandlingar och därigenom lägre framtida kostnader samt en förbättrad service för medlemmarna.

Övriga uppgifter

Installation av porttelefoner:

Under året har vi genomfört en uppskattad investering i fastigheten genom installation av porttelefoner. Denna engångskostnad har resulterat i ökad säkerhet och bekvämlighet för medlemmarna.

Renovering av gemensamt utrymme på vinden:

I början av året inträffade en brand i föreningens bastu, vilket ledde till skador på bastun och rökskador i den gemensamma föreningslokalen. Snabb insats av räddningstjänsten begränsade skadorna, men återställningsarbete krävdes för vinden samt vattensskador i vissa lägenheter. Försäkringsbolaget stod för den stora majoriteten av kostnaderna, och föreningens egen utgift var begränsad och förväntas inte påverka ekonomin i någon större omfattning.

Åtgärd av fuktskada:

En fuktskada upptäcktes efter att vatten läckt från ett kök och spridit sig till lägenheten under. Skadan åtgärdades omedelbart och ärendet har nu avslutats. Kostnaden täcktes helt av försäkringsbolaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 157 920	2 118 180	2 117 421	2 087 780
Resultat efter fin. poster	-306 735	277 701	475 415	587 794
Soliditet (%)	60	44	42	41
Yttre fond	810 495	581 772	444 600	222 300
Taxeringsvärde	76 241 000	76 241 000	76 241 000	74 100 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	658	649	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	68,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 682	7 024	7 504	7 525
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 207	6 312	6 753	6 772
Sparande per kvm totalyta, kr	83	210	326	334
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	18	18	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	152	162	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	46	53	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	215	232	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	2,55	-	-
Räntekänslighet (%)	7,12	10,82	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat har påverkats av kostnader för renovering av vindsvåningen efter branden samt investeringar i porttelefoner. Trots detta negativa resultat bedömer föreningen att ekonomin inte påverkas negativt, då föreningen har gjort vinst under de senaste åren. Dessutom har föreningen genomfört större amorteringar, vilket har minskat räntekostnaderna för de kommande åren och ytterligare stärkt föreningens ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 470 610	-	347 104	9 817 714
Upplåtelseavgifter	6 893 250	-	4 082 896	10 976 146
Fond, yttre underhåll	581 772	-	228 723	810 495
Kapitaltillskott	3 130 683	-	-	3 130 683
Balanserat resultat	-7 119 465	277 701	-228 723	-7 070 487
Årets resultat	277 701	-277 701	-306 735	-306 735
Eget kapital	13 234 551	0	4 123 265	17 357 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 841 764
Årets resultat	-306 735
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 723
Totalt	-7 377 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	266 144
Balanseras i ny räkning	-7 111 079

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 157 920	2 118 180
Övriga rörelseintäkter	3	2 773	15 241
Summa rörelseintäkter		2 160 693	2 133 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 544 398	-908 218
Övriga externa kostnader	9	-204 437	-232 465
Personalkostnader	10	-111 034	-64 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 964	-248 964
Summa rörelsekostnader		-2 108 833	-1 454 633
RÖRELSERESULTAT		51 860	678 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 866	15 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-375 462	-416 757
Summa finansiella poster		-358 595	-401 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-306 735	277 701
ÅRETS RESULTAT		-306 735	277 701

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 387 582	27 636 546
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 387 582	27 636 546
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 387 582	27 636 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		81 158	28 732
Övriga fordringar	14	1 029 668	2 068 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	111 415	38 109
Summa kortfristiga fordringar		1 222 241	2 135 142
Kassa och bank			
Kassa och bank		173 445	165 729
Summa kassa och bank		173 445	165 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 395 685	2 300 870
SUMMA TILLGÅNGAR		28 783 267	29 937 416

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 924 543	19 494 543
Fond för yttre underhåll		810 495	581 772
Summa bundet eget kapital		24 735 038	20 076 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 070 487	-7 119 465
Årets resultat		-306 735	277 701
Summa fritt eget kapital		-7 377 223	-6 841 764
SUMMA EGET KAPITAL		17 357 815	13 234 551
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 216 000	8 816 000
Övriga långfristiga skulder		-22 000	0
Summa långfristiga skulder		6 194 000	8 816 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 327 500	7 001 500
Leverantörsskulder		147 845	105 277
Övriga kortfristiga skulder		166 393	173 640
Skatteskulder		191 828	188 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	397 887	418 173
Summa kortfristiga skulder		5 231 452	7 886 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 783 267	29 937 416

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 860	678 788
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	-2 800
Årets avskrivningar	248 964	248 964
	300 824	924 952
Erhållen ränta	16 866	18 470
Erlagd ränta	-409 066	-385 720
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-91 375	557 702
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-154 336	57 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 191	32 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-193 521	648 049
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 800
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 430 000	0
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-5 274 000	-2 105 000
Depositioner	-22 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-866 000	-1 105 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 059 521	-454 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 164 391	2 618 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 104 870	2 164 391

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Höjderna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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 %
---------	-----

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 423 740	1 409 532
Balkongavgift	40 872	35 005
Hysesintäkter bostäder	82 653	129 075
Hysesintäkter lokaler	572 580	537 271
Intäkter kabel-TV	17 010	17 145
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-18 480
Övernattnings-/gästlägenhet	6 250	0
Påminnelseavgift	1 500	600
Dröjsmålsränta	3 829	0
Pantsättningsavgift	4 011	1 575
Överlåtelseavgift	4 299	6 460
Administrativ avgift	1 176	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	2 157 920	2 118 180

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 262
Övriga intäkter	0	-242
Återbäring försäkringsbolag	2 773	4 221
Summa	2 773	15 241

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	21 458	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 602	0
Brandskydd	0	28 401
Gårdkostnader	621	398
Gemensamma utrymmen	16 992	0
Snöröjning/sandning	4 538	2 237
Serviceavtal	17 627	3 943
Fordon	331	0
Förbrukningsmaterial	511	0
Summa	94 679	34 979

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	5 719
Tvättstuga	7 025	0
Dörrar och lås/porttele	7 710	12 112
VVS	0	1 246
Elinstallationer	4 009	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 572	3 185
Vattenskada	8 583	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 500	0
Summa	40 399	22 262

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	266 144	0
Summa	266 144	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	55 931	44 106
Uppvärmning	416 173	379 824
Vatten	155 413	115 760
Sophämtning/renhållning	64 844	97 407
Grovsopor	-1 169	22 342
Summa	691 192	659 439

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 125	41 415
Skadedjursförsäkring	1 336	1 928
Självrisk	275 380	0
Kabel-TV	28 278	28 633
Bredband	295	0
Fastighetsskatt	96 570	95 258
Korr. fastighetsskatt	0	24 304
Summa	451 984	191 538

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 475	2 287
Tele- och datakommunikation	6 908	3 478
Juridiska åtgärder	875	16 313
Inkassokostnader	3 497	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	50 000
Befarade förluster	0	3 674
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	-3 674	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 059	26 594
Fritids och trivselkostnader	1 967	2 965
Föreningskostnader	1 288	473
Förvaltningsarvode enl avtal	31 782	31 252
Överlåtelsekostnad	6 018	7 352
Pantsättningskostnad	6 020	2 364
Administration	13 032	17 792
Konsultkostnader	121 190	67 921
Summa	204 437	232 465

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	87 262	53 314
Arbetsgivaravgifter	23 772	11 672
Summa	111 034	64 986

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	372 624	416 676
Dröjsmålsränta	1 828	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 010	81
Summa	375 462	416 757

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 222 377	32 222 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 222 377	32 222 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 585 831	-4 336 867
Årets avskrivning	-248 964	-248 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 834 795	-4 585 831
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 387 582	27 636 546
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 325 672</i>	<i>7 325 672</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 101 000	28 101 000
Taxeringsvärde mark	48 140 000	48 140 000
Summa	76 241 000	76 241 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	289 446	289 446
Utgående anskaffningsvärde	289 446	289 446
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-289 446	-289 446
Utgående avskrivning	-289 446	-289 446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	98 242	69 638
Transaktionskonto	290 933	931 122
Borgo räntekonto	640 492	1 067 541
Summa	1 029 668	2 068 301

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	664	0
Förutbet fast skötsel	42 918	0
Förutbet försäkr premier	60 075	38 109
Förutbet kabel-TV	7 463	0
Förutbet bredband	295	0
Summa	111 415	38 109

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	0,84 %	2 486 000	2 486 000
Handelsbanken	2029-10-30	1,17 %	2 486 000	2 486 000
Handelsbanken	2025-02-04	3,94 %	727 500	802 500
Handelsbanken	2024-02-02	4,74 %		2 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	0,75 %		1 000 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,72 %	1 600 000	1 600 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,72 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,94 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,74 %		955 000
Handelsbanken	2024-07-30	3,20 %		1 244 000
Handelsbanken	2027-07-30	3,44 %	1 244 000	1 244 000
Summa			10 543 500	15 817 500
Varav kortfristig del			4 327 500	7 001 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 943 500 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	0	-3 530
Uppl kostn el	3 426	0
Uppl kostnad Värme	51 031	55 774
Uppl kostnad Extern revisor	13 700	26 594
Uppl kostn räntor	35 053	68 657
Uppl kostn vatten	19 960	8 256
Uppl kostnad Sophämtning	4 680	0
Uppl kostnad arvoden	51 450	50 138
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 166	15 753
Förutbet hyror/avgifter	202 421	196 531
Summa	397 887	418 173

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 040 000	17 040 000

Underskrifter

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

Göteborg

Charlotta Karin Elin Ekenberg
Styrelseledamot

Hosna Esfahani
Styrelseledamot

Jan Hörling
Styrelseledamot

Jonas Kyrönviita
Styrelseledamot

Jonathan Taheri
Ordförande

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

Stansa Redovisning AB
Annika Gyllenhammar
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 18:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 13:10

DOCUMENT ID:

SyZj9Z5_-gl

ENVELOPE ID:

riscZcdZxl-SyZj9Z5_-gl

DOCUMENT NAME:

Brf Höjderna, 716444-1615 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

da7125294ebc771e44308b5e955c62da1419abfa54a10e
46f8a6d87f1426536743c188d1f5f57fc803610fb1b76c9
4c576ce19c489f2b5f247fa560b40af65c7

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. JAN HÖRLING jan.horling@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:47 19.05.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.7.60
2. Charlotta Karin Elin Ekenberg karin_ekenberg@hojdena.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 15:07 19.05.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 51.20.187.237
3. JONATHAN TAHERI jonathan@hubins.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:52 19.05.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.245.226
4. JONAS KYRÖNVIITA jonas.kyronviita@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:56 19.05.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 172.91.116.208
5. HOSNA ESFAHANI esfahani.hosna@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 17:13 19.05.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.175.12
6. ANNIKA GYLLENHAMMAR annika@toreko.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:54 19.05.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.217.27

* 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 årsmötet i Brf Höjderna

Organisationsnummer 716444-1615

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Höjderna

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Höjderna för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg

Digitalt signerad av

Annika Gyllenhammar

Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 18:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 13:10

DOCUMENT ID:

HkXjc-qdbee

ENVELOPE ID:

Bygicb9ubex-HkXjc-qdbee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse2024.pdf

2 pages

SHA-512:

79dbd8b19f810a739319b93b4a04259ef27b925ee95bec
0f5a69f57f4cb96a2350d836dbf121883699c2d212b004
ed189dad5aacbd25f1ad6658758ebc291394

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA GYLLENHAMMA R	Signed	19.05.2025 18:53	eID	Swedish BankID
annika@toreko.se	Authenticated	19.05.2025 18:51	Low	IP: 95.194.217.27

* 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

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

 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