

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Henriksdalshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37-71 i Nacka och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14 hos Bolagsverket. Tomträtten till fastigheten Sicklaön 78:1 förvärvades 2009.

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

Styrelsen

Sedan årsstämman den 2016-05-31 har styrelsen utgjorts av

Gunnar Öhman	Ordförande
Mattias Qvarsell	Vice ordförande
Qlara Kristina Hultman Linell	Sekreterare
Ylva Cristin Bergstedt	Ledamot
Glenn Valfrid Lötberg	Ledamot
Olli Juhani Pärssinen	Ledamot

Linda Marie Lovén	Suppleant
Jan Erik Andreas Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ylva Cristin Bergstedt, Linda Marie Lovén, Jan Erik Andreas Olsson, Mattias Qvarsell och Gunnar Öhman.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	Kleberg Revision AB
-------------------	------------------	---------------------

Valberedning

Martin Fageus	Sammankallande
Boende i H-ringen 37	
Karin Svedberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-22 och beslöt att bygga nya tvättstugor och nya lägenheter.

Extra föreningsstämma hölls 2016-09-22 och beslöt att uppdra åt styrelsen att köpa fastigheten Sicklaön 78:1 av Nacka Kommun

Fastighetsfakta

Tomträtten till föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaön 78:1	2009	Nacka

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

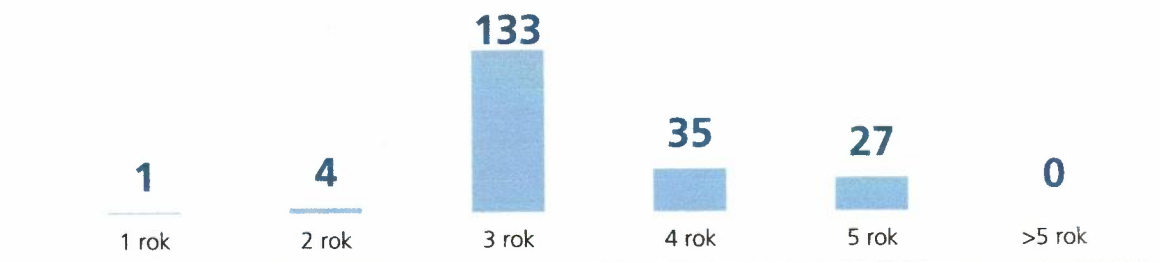
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 647 m², varav 17 084 m² utgör lägenhetsyta och 2 563 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 168 lägenheter med bostadsrätt samt 32 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Kommentar

Rum för styrelsemöten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades 2017-03-13.

✓

Sgr Gp

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC

Föreningens ekonomi

Kommentarer till resultatet 2016

Resultatet för 2016 är -1 440 tkr vilket innebär en förbättring med 929 tkr jämfört med 2015, (2015 -2 369 tkr)

Föreningen redovisar i resultaträkningen 2016 ett positivt kassaflöde, + 1 546 tkr. (2015 + 768 tkr)

Intäkterna för 2016 är + 13 744 tkr (2015 + 12 944 tkr). De ökade intäkterna består främst av höjning av årsavgifter + 500 tkr samt införande av avgift för bredband 231 tkr.

Rörelsekostnaderna för 2016 är - 11 986 tkr (2015 - 11 951 tkr).

Kostnadsposter att kommentera är:

- Snöröjning november-december + 60 tkr, ny entreprenör f om 2017.
- Trapphusstädning – 78 tkr ny entreprenör storstädning och upplyftande golvbehandling i trapphus.

Planenliga avskrivningar för 2016 är 2 986 tkr (2015 2 986 tkr)

Finansiella kostnader för 2016 är -213 tkr (2015 -378 tkr)

Ekonomi innevarande år och framåt

För år 2017 budgeteras ett kassaflöde om + 1 732 tkr och ett resultat om - 1 255 tkr.

Verksamhetsåret kommer att präglas av konsolidering, nya avtal med nya förvaltare och entreprenörer ska utvärderas och utvecklas.

En marknadsanpassning av årshyran för våra förråd kommer att genomföras. En process för att höja intäkterna (+8%) från hyresrätterna har påbörjats.

Föreningen kommer att friköpa sin tomtmark från Nacka kommun i april. För att finansiera köpet kommer nya lån om 145 000 tkr att upptas. Nuvarande tomträttsavgäld om 1 444 tkr per år upphör att gälla och "ersätts" av räntekostnad för de nya lånen.

I övrigt kommer inga större underhållsåtgärder eller investeringar att genomföras under året.

Föreningen har per den 31/12, 2016 likvida tillgångar om 12 327 tkr och kortfristiga skulder om 2 671 tkr. Den största delen av innevarande kassabehållning kommer att åtgå för att färdigställa byggandet av de nya lägenheterna.

Försäljningen av de nio nya lägenheterna beräknas medföra ett kassatillskott om minst 18 000 tkr under fjärde kvartalet.

En hyresrätt om 3 rok är tillgänglig för upplåtelse med bostadsrätt (ca 3 000 tkr) under andra kvartalet.

Sammanfattningsvis konstateras att föreningens kassa vid utgången av fjärde kvartalet kommer att uppgå till minst 23 000 tkr. Medlen kommer att medge amorteringar på låneskulden och finansiering av investeringar, t ex nya hissar.

År 2018 och framåt kommer föreningens ekonomi i väsentligt högre grad vara beroende av ränteutvecklingen för bostadslån. För att möta kommande räntehöjningar och behovet av tyngre underhållsåtgärder kan årsavgiften komma att höjas med 5 till 15 procent.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2016	2015
Rörelseintäkter	13 744 269	12 944 011
Finansiella intäkter	239	1 514
Minskning kortfristiga fordringar	165 138	15 140
Medlemsinsatser	6 618 802	3 509 401
Ökning av kortfristiga skulder	655 712	769 091
	21 184 160	17 239 156

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 034 371	11 950 742
Finansiella kostnader	212 603	377 649
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 493 556	170 447
Minskning av långfristiga skulder	0	3 100 886
	14 740 530	15 599 724

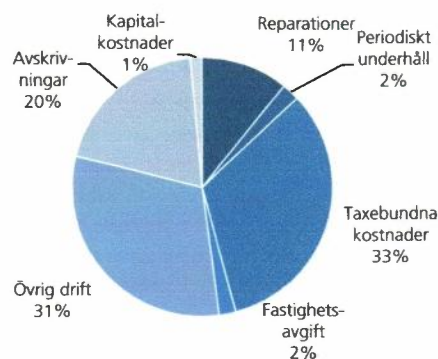
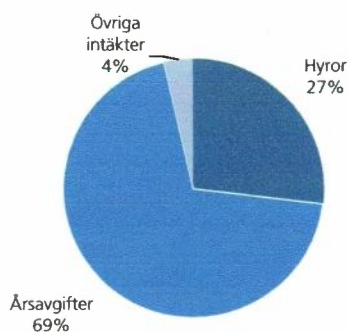
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

13 279 886 **6 836 255**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

6 443 631 **1 639 432**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

94 90

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter beslut av extra stämma genomfördes under våren upphandling av entreprenör för byggande av tre nya tvättstugor och 9 nya lägenheter i markplan. ByggMästarGruppen i Stockholm lämnade det förmånligaste anbudet. Arbetet statades i under hösten och tvättstugorna togs i bruk i början av år 2017. Bygget av de nya lägenheterna kommer att startas efter påsk och beräknas vara klart för inflyttning fjärde kvartalet 2017.

Förhandlingar om friköp av vår tomtmark, Sicklaön 78:1, har pågått under hela året. Styrelsen fick klartecken att fullfölja köpet vid en extra stämma i september. Köpeavtalet undertecknades den 13:e februari, 2017 och planerat tillträdesdatum är 28:e april, 2017. Köpeskillingen är just under 141 mkr.

Avtalet med vår tidigare fastighetsförvaltare T&T, sades upp under året och styrelsen har ägnat mycket tid åt att göra upphandlingar av nya avtal:

För Ekonomisk/administrativ förvaltning valdes ISS Facility Service AB

För Teknisk förvaltning valdes Spetsudden Teknik (tidigare vår förvaltare hos T&T som nu startat eget)

För Fastighetsskötsel valdes Tarjas AB, med gemensamt föreningskontor tillsammans med Brf Svindersvik. En stor fördel med Tarjas koncept är att fastighetsskötseln är stationerad "på Berget" och att kontoret i Gula huset är öppet för de boende.

För Entrémattor valdes Berendsen

För snöröjning valdes Azalea (HSB), samma som de två andra föreningarna på berget.

En kartläggning av möjligheter att spara energi har startat under året. Kartläggningen ryms inom det statliga programmet "Halvera Mera" och kommer att resultera i en meny av förslag till energisparåtgärder i början av maj 2017.

Reparation av yttre takplåtar på våra vindar samt asfalteringsarbeten på gångväg och utanför port 39 har genomförts under året.

Tre stycken svåruthyrda garageplatser i 83:ans garage har byggts om till fem moderna förråd.

X

94 95

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 168 st
Nya upplåtelser under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266 st
Tillkommande medlemmar: 22 st
Avgående medlemmar: 26 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 262 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	528	493	470
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 968	1 968	2 149	2 626
Elkostnad/m ² totalyta	24	19	25	22
Värmekostnad/m ² totalyta	185	170	168	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	62	64	58	59
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	19	59	76
Soliditet (%)	83	82	81	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 440	-2 369	-3 253	-3 783
Nettoomsättning (tkr)	13 549	12 704	12 029	11 665

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17 084 m² bostäder och 2 635 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	181 356 702	2 247 219	0	179 109 483
Upplåtelseavgifter	20 472 884	4 371 583	0	16 101 301
Fond för yttre underhåll	6 068 484	6 129 513	-1 634 110	1 573 081
S:a bundet eget kapital	207 898 070	12 748 315	-1 634 110	196 783 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 420 616	-6 129 513	-735 097	-19 795 207
Årets resultat	-1 488 806	-1 488 806	2 369 207	-2 369 207
S:a ansamlad förlust	-28 148 623	-7 618 319	1 634 110	-22 164 413
S:a eget kapital	179 749 448	5 129 996	0	174 619 452

84 90

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 488 806
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 659 817
summa balanserat resultat	-28 148 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering enligt stämmobeslut	-760 800
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	328 022
att i ny räkning överförs	-27 820 601

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	13 549 054	12 839 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 215	104 927
Summa rörelseintäkter		13 744 269	12 944 011

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 895 222	-10 480 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-860 506	-1 170 722
Personalkostnader	Not 6	-278 643	-299 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 986 340	-2 986 340
Summa rörelsekostnader		-15 020 711	-14 937 082

RÖRELSERESULTAT

-1 276 442 **-1 993 072**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	239	1 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	-212 603	-377 649
Summa finansiella poster	-212 364	-376 135

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 488 806 **-2 369 207**

ÅRETS RESULTAT

-1 488 806 **-2 369 207**

84 95

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	199 011 205	201 876 927
Pågående byggnation	Not 9	2 643 351	149 795
Maskiner och inventarier	Not 10	1 920 075	2 040 693
Summa materiella anläggningstillgångar		203 574 631	204 067 415
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 574 631	204 067 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		57 942	71 139
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	10 880 963	1 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	660 836	827 683
Summa kortfristiga fordringar		11 599 741	900 444
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 415 451	6 836 255
Summa kassa och bank		2 415 451	6 836 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 015 192	7 736 699
SUMMA TILLGÅNGAR		217 589 823	211 804 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 829 586	195 210 784
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 068 484	1 573 081
Summa bundet eget kapital		207 898 070	196 783 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 659 816	-19 795 207
Årets resultat		-1 488 806	-2 369 207
Summa fritt eget kapital		-28 148 623	-22 164 413
SUMMA EGET KAPITAL		179 749 448	174 619 452
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 613 504	33 613 504
Summa långfristiga skulder		33 613 504	33 613 504
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 060 831	1 382 013
Skatteskulder		616 200	608 000
Övriga skulder		0	4 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 549 840	1 576 379
Summa kortfristiga skulder		4 226 871	3 571 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 589 823	211 804 114

gs ep

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Markanläggning	5-10 år	5-10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	9 554 518	9 017 325
Hyror bostäder	2 709 868	2 832 425
Hysesbortfall	-42 541	-90 616
Hyror lokaler momspliktiga	57 100	84 884
Hyror lokaler	67 641	68 100
Hyror garage/parkering moms	125 900	180 580
Hyror garage/parkering	780 046	656 230
Bredbandsintäkter	231 645	0
Övriga debiterade avgifter	7 777	9 228
Överlåtelse/pantsättning	53 357	80 178
Avgift andrahandsuthyrning	3 750	750
Öresutjämning	-6	0
	13 549 054	12 839 084

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	8 017	0
Försäkringsersättning	165 459	102 827
Övriga intäkter	21 739	2 100
	195 215	104 927

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	339 123	312 502
	Fastighetsskötsel beställning	46 819	3 973
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	126 403	148 090
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 779	0
	Snöröjning/sandning	56 220	116 812
	Städning entreprenad	496 792	543 965
	Städning enligt beställning	73 097	32 138
	Mattvätt/Hyrmattor	20 318	0
	Hissbesiktning	14 958	0
	Myndighetstillsyn	35 160	13 723
	Bevakning	30 354	31 482
	Garage	47 883	0
	Gård	424	0
	Serviceavtal	3 403	0
	Förbrukningsmateriel	21 655	51 713
	Fordon	319	0
		1 317 707	1 254 397
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	526 830	296 423
	Hyreslägenheter	94 538	79 505
	Brf Lägenheter	23 553	0
	Lokaler	0	8 266
	Gemensamma utrymmen	95 593	129 726
	Tvättstuga	92 885	34 538
	Vind	13 016	0
	Lås	25 695	0
	Installationer	12 062	0
	VVS	86 199	38 331
	Värmeanläggning/undercentral	4 971	8 456
	Ventilation	21 386	29 032
	Elinstallationer	19 620	26 569
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	44 754	0
	Bredband	10 444	0
	Hiss	33 200	60 782
	Balkonger/altaner	4 967	0
	Mark/gård/utemiljö	73 683	58 310
	Garage/parkering	14 191	0
	Skador/klotter/skadegörelse	45 605	11 758
	Vattenskada	406 440	0
		1 649 632	781 696
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	81 088
	Hyreslägenheter	36 776	23 353
	Gemensamma utrymmen	101 822	49 306
	Tvättstuga	53 625	0
	Lås	450	0
	Värmeanläggning	16 395	0
	Ventilation	0	712 728
	Elinstallationer	0	711 532
	Hiss	99 579	56 103
	Balkonger/altaner	19 375	0
		328 022	1 634 109

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	393 336	337 044
	Värme	3 082 570	2 954 101
	Vatten	1 034 429	1 109 042
	Sophämtning/renhållning	306 521	278 034
	Grovsopor	173 757	150 273
		4 990 614	4 828 493
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	172 737	156 341
	Självrisk	162 900	-44 500
	Tomträttsavgäld	1 444 000	1 444 000
	Kabel-TV	51 934	117 422
	Bredband	468 077	0
	Övriga fastighetskostnader	0	1 958
		2 299 647	1 675 221
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	309 600	306 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 895 222	10 480 515
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 875	0
	Tele- och datakommunikation	6 154	8 030
	Juridiska Åtgärder	32 685	0
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Hysesförluster	48 606	19 851
	Förvaltning	180 785	254 542
	Revisionsarvode extern revisor	47 028	32 238
	Föreningskostnader	2 554	0
	Styrelseomkostnader	2 853	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 756	12 027
	Studieverksamhet	16 550	0
	Förvaltningsarvode	242 405	280 554
	Förvaltningsarvoden övriga	103 184	193 776
	Administration	50 707	23 477
	Korttidsinventarier	2 581	190 091
	Konsultarvode	55 808	63 324
	Föreningsavgifter	9 668	16 340
	Övriga driftskostnader	46 485	76 473
		860 506	1 170 722
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	225 000	225 000
	Sociala kostnader	53 643	70 695
	Övriga personalkostnader	0	3 810
		278 643	299 505

SS CP

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 005 165	2 005 165
	Förbättringar	851 801	851 801
	Inventarier	129 374	129 374
		2 986 340	2 986 340
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	217 635 481	217 635 481
	Utgående anskaffningsvärde	217 635 481	217 635 481
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 758 554	-12 892 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 856 966	-2 856 966
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 615 520	-15 749 799
	Planenligt restvärde vid årets slut	199 011 205	201 876 927
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	147 600 000	139 800 000
	Taxeringsvärde mark	106 000 000	98 000 000
		253 600 000	237 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	248 000 000	232 000 000
	Lokaler	5 600 000	5 800 000
		253 600 000	237 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående nybyggnation	2 117 406	0
	Pågående om- och tillbyggnad	525 944	149 795
		2 643 351	149 795
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 665 913	2 616 636
	Nyanskaffningar	0	49 277
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 665 913	2 665 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-625 220	-504 601
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 374	-120 619
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-754 594	-625 220
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 911 319	2 040 693

84 95

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	5 088	0
Skattekonto	1 040	1 622
Momsavräkning	5 396	0
Klientmedel hos SBC	10 864 435	0
Fordringar	5 004	0
	10 880 963	1 622

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	167 118	139 313
Tv/Bredband	89 820	34 090
Ekonomisk förvaltning	0	50 355
Teknisk förvaltning	0	63 889
Fastighetsskötsel	0	54 264
Tomträttsavgäld	361 000	361 000
Städning	0	44 230
El	42 885	37 102
Underhåll hissar	0	43 442
Moms	13	0
	660 836	827 683

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 573 081	1 716 555
Reservering enligt stämmobeslut	6 129 513	713 400
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 634 110	-856 874
Vid årets slut	6 068 484	1 573 081

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,790 %	2 883 554	2 883 554	2018-10-28
SEB	0,440 %	17 436 525	17 436 525	2017-08-28
SEB	0,440 %	13 293 425	13 293 425	2017-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		33 613 504	33 613 504	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		33 613 504	33 613 504	

gy 90

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

60 300 000

60 300 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Den 13 februari 2017 ingicks köpeavtal med Nacka Kommun avseende förvärv av fastigheten Sicklaön 78:1, som hittills disponerats med tomträtt. Köpeskillingen är 141 mkr och tillträde kommer att ske den 28 april 2017.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden

62 800

62 800

Sociala avgifter

19 700

31 104

Ränta

4 827

11 711

Avgifter och hyror

971 392

1 033 221

Revisionsarvode

27 000

27 000

Värme

428 965

380 924

Städning

35 156

29 619

1 549 840

1 576 379

Styrelsens underskrifter

NACKA den 17 / 4 2017


Gunnar Öhman
Ordförande


Mattias Qvarsell
Vice ordförande


Glen Valfred Lötberg
Ledamot


Olara Kristina Hultman Linell
Sekreterare


Ylva Cristin Bergstedt
Ledamot


Olli Juhani Pärssinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Henriksdalshöjden
org.nr 769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden för räkenskapsåret 2016. 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Henriksdalshöjden för år räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 25 april 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor