



Årsredovisning 2025

HSB Brf Höjden i Västerhaninge

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Höjden i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0568 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:199	1960-01-01	1958
Ribby 2:200	1960-01-01	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	302
15	förråd	75
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 513
50	p-platser	0
50	garageplatser	734

Totalt 216 objekt6 624

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 78 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Selldén	Ordförande	2011-04-19	
Torgny Seger	Ledamot	2018-05-01	
Tina Maria Urdahl	Ledamot/kassör	2016-05-26	
Roberto Olson De Souza	Ledamot	2017-04-12	2025-03-26
Alexandra Aspberg	HSB-Ledamot	2020-02-05	
Oscar Krylborn	Ledamot/sekreterare	2022-04-14	
Roderick Gunnarsson Johansson	Ledamot	2025-03-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Urdahl, Oscar Krylborn och Torgny Seger.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Selldén, Torgny Seger, Tina Maria Urdahl och Oscar Krylborn.

Revisorer har varit: Kristina Gustafson med Helena Grönholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen består av Tommy Simonsen och Patryk Ginczelewski där Tommy är sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med totalt 15%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-16.

Att behöva höja avgiften är inte något som någon vill göra. Dessvärre talar siffrorna sitt tydliga språk. Intäkter måste täcka utgifter och räcka till en sparad buffert för akuta eller oväntade händelser.

Dessutom bör vi upp i ett sparande per m2 för framtida underhåll och investeringar.

Förklaring till de ökade avgifterna som vi gjort under 2025:

Då vi blev fakturerade för den nya el servicen med 450.000kr som försörjer bergvärmepumparna och ökar att täcka vårt framtida behov av el.

Vi blev dessutom straffade då vi överskred effekten under oktober månad 2024 med straffavgift, som tyvärr inte bara måste betalas för denna månad, utan för hela avtalstiden, vilket innebar straffavgift ca 160 000 kr, för hela avtalstiden som sträckte sig fram till juni 2025.

Att gå upp i tingsrätten mot Vattenfall är inte lönt så den kostnaden fick vi bära trots att vi inte använde fjärrvärmens alls. Vattenavgifter har höjts till 50 kr/m3 från 1 juli 2025 då Haninge kommun höjt avgiften.

Elavgift höjts från 1.20 kr/kWh till 1.50 kr/kWh från den 1 april 2025, då Vattenfall höjt ca 10% på avgiften. Vi har ju låst förbrukningselen till 1.10kr/kWh, men tyvärr så lägger Vattenfall på en avgiftsökning på överföring och skatt, vilket vi inte kan göra något åt.

Omsättning av lån, som i ett av lånen var från 0.75% till 2.80%

1% ökning av ränta genererar 10% ökning på avgiften för att täcka den ökade kostnaden.

Genomfört och planerat underhåll

Bergvärmeanläggningen har varit i drift sedan innan räkenskapsåret, men ljudutredning och åtgärder har behövt utföras på anläggningen,

bland annat en större insats av ljudisolering av Undercentral för att få ner ljud från bergvärmepumparna.

Därför att fjärrvärme behövde nyttjas under en tid, vilket föranledde till straffavgiften som nämns ovan.

Avtal tecknat med LabKyl för 3 år, gällande skötsel av bergvärmeanläggning.

Avtal tecknat med 3-årigt avtal med Vattenfall med 84,7 öre/kWh som gäller den nya elseviken.

Hjärtstartare inköpt och installerad på gaveln vid Gränsvägen 14

HLR utbildning utförd.

Avtal med SolNord för koll av solcellsanläggningen, samt installation av nät runt solcellsplattorna för att förhindra att fåglar bygger bo under plattorna

Brunnar på garage delen av Åkervägen filmade. Ok

Omkoppling av trasigt rör utanför källardörren till Åkervägen, samt asfalterat

Håligheter vid infarten till P-platser bakom Åkervägen asfalterat

Vattenpump borrat och installerad som kan täcka vårt behov vid avbrott i vattenförsörjning

Landgångarna på vindarna på Gränsvägens fastigheter är åtgärdade.

Uppgångarna till Åkervägens vindar och tak åtgärdade

Byte av inkassobolag från Allektum till Ropo

Fortsatt avtal med Fågelgruppen som hanterade fågelbon på taken under vår/sommar.

Förlängning av avtal gäller detsamma med No More gällande rättstationer.

Starkströmskontroll utförd enligt lag på våra allmänna områden och lokaler

I port 16 har det installerats en hiss för att medlem ska kunna ta sig upp och ner för trapporna.

Kommunen har installerat digitalt låssystem till vissa medlemmar som har behov av Hemtjänst

En likriktare för solcellsanläggningen är utbytt i fastighet 20-22

Motioner från medlemmar:

Inga motioner har inkommit till den 28 februari 2025

Föreningen har den senaste tiden gjort följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2009	Stambyte av alla fastigheter samt el
2014	Dränering av grunden
2016	Fasadrenovering med takbyte Hus C
2017	Fasadrenovering Hus B, A, D och takbyte Hus A
2017	Nya entréer hus B, C och D
2019	Montering av solceller på tak
2019	Borring av 220 t hål á 240 m
2021	8 st elladdstolpar installerade
2022	Installation av bergvärme färdigställt
2022	Installation av nytt styrsystem för värme
2023	Vindsisolering på vindarna i alla 4 fastigheter
2023	Servis för el till bergvärme och elladdstolpar
2023	Säkerhetsåtgärder på alla tak
2024	50-årig underhållsplan framtagits
2024-2025	Bergvärme - isolering av UC pga ljud
2025	Borrt och installerat vattenpump

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Undersökning av mekanisk ventilation
2026	Undersökning av digitalt låssystem
2026	Relining av liggande stammar (65 år gamla)
2026	Återställande av starkströmsanläggning

Övriga väsentliga händelser

Markskötsel och städning

Har fortsatt skötts av Jan Wibert, AnnChristin Lundqvist, Mats Andersson och Helena Grönholm. De utför ett fantastiskt arbete som gynnar föreningen i många avseenden.

Medlem Mats Andersson utför även dörr-och låskontroller.

Under 2025 har trappstädningen återigen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson och vi är fortfarande nöjda med deras utförande, varav att avtalet beslöts förlängas.

Nycklar till garage samt parkeringstillstånd har under året skötts av Christina Selldén.

Årlig kontroll av rökgasluckor, brandsläckare, nödbelysning utförs av vår nya entreprenör Fire Safe.

Brand- och lekplats ronder har under året utförts av Torgny Seger

Tvättstugoronder har under året skötts av Tina Urdahl.

Städdagar

Under 2025 hade vi haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Detta gör vi för att slippa ta in entreprenörer som kostar oss en hel del pengar.

På våren den 12 april var det 17 som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 18 oktober och bevistades av 19 medlemmar och ett par nyfödda bebisar

Påminner än en gång att vi har ett gemensamt ansvar för de allmänna utrymmena och marken.

Vill därför påpeka att vi gör detta för att hålla ner avgifterna.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Priset har legat mellan 860.000kr och 1.240.000kr d.v.s. från 18 100 kr/m² till 27 790 kr/m²

Det här året har det skett en tvångsförsäljning, där lägenheten såldes via kronofogden, vilket nu visar en felaktig prisbild då denna lägenhet såldes för ett väldigt lågt pris.

Totalt har priserna återigen legat mycket lägre än vad vi har haft tidigare.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	94	38	108	215	301
Skuldsättning, kr/kvm	6 072	6 010	6 161	7 085	7 230
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 296	7 221	7 402	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	310	266	215	207	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 111	1 015	950	825	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	929	884	882	875
Nettoomsättning, tkr	6 836	6 148	5 757	5 491	5 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 169	-1 370	-548	20	480
Soliditet, %	6	8	11	12	11

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som ej är likviditetspåverkande, och räntekostnader på föreningens lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften om 5% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	414 620	0	0	414 620
Underhållsfond, kr	2 484 456	0	-138 926	2 345 530
S:a bundet eget kapital, kr	2 899 076	0	-138 926	2 760 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 190 508	-1 369 926	138 926	959 508
Årets resultat, kr	-1 369 926	1 369 926	-1 168 869	-1 168 869
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	820 582	0	-1 029 943	-209 361
S:a eget kapital, kr	3 719 658	0	-1 168 869	2 550 789

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 926 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	820 581
Årets resultat, kr	-1 168 869
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-209 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-209 362
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	6 835 848	6 147 613	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20	8 645	
Summa Rörelseintäkter		6 835 868	6 156 258	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 544 132	-4 386 800	
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 469	-251 639	
Personalkostnader	Not 6	-458 623	-420 704	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 527 615	-1 134 000	
Summa Rörelsekostnader		-6 793 840	-6 193 143	
Rörelseresultat		42 028	-36 885	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 990	28 582	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 214 886	-1 361 623	
Summa Finansiella poster		-1 210 896	-1 333 041	
Resultat efter finansiella poster		-1 168 869	-1 369 926	
Resultat före skatt		-1 168 869	-1 369 926	
Årets resultat		-1 168 869	-1 369 926	



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	41 690 909	35 346 216
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	7 595 891
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 690 909	42 942 107
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		41 691 409	42 942 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 936	168 494
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 248 684	1 121 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	311 169	308 004
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 579 789	1 598 045
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000
Summa Omsättningstillgångar		2 579 789	2 098 045
Summa Tillgångar		44 271 198	45 040 651

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		414 620	414 620
Fond för yttre underhåll		2 345 530	2 484 456
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 760 150	2 899 076
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		959 508	2 190 508
Årets resultat		-1 168 869	-1 369 926
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-209 361	820 582
Summa Eget kapital		2 550 790	3 719 658

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 123 455	14 300 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 123 455	14 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 097 380	25 509 461
Leverantörsskulder		525 360	633 882
Skatteskulder		20 629	10 515
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 796	14 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	937 788	852 800
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 596 953	27 020 993
Summa Skulder		41 720 408	41 320 993
Summa Eget kapital och skulder		44 271 198	45 040 651

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	42 028	-36 885
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 527 615	1 134 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 527 615	1 134 000
Erhållen ränta	5 379	41 201
Erlagd ränta	-1 211 556	-1 402 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 466	-264 013
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	137 590	-181 237
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-15 289	-189 269
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	122 301	-370 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485 767	-634 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-276 418	-986 632
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-276 418	-986 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	411 374	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	411 374	-1 000 000
Årets kassaflöde	620 723	-2 621 151
Likvida medel vid årets början	1 605 663	4 226 813
Likvida medel vid årets slut	2 226 386	1 605 663



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	358 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 851 352	5 185 412
	Årsavgifter El/vatten	273 979	265 596
	Årsavgifter TV/bredband	144 000	144 000
	Hyror lokaler	248 474	245 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	241 643	234 703
	Hyror övrigt	18 840	20 688
	Övriga primära intäkter	76 002	74 815
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 854 290	6 171 202
	Avgiftsbortfall	0	-84
	Hysesbortfall	-18 442	-23 505
	<i>Summa</i>	-18 442	-23 589
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 835 848	6 147 613
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20	8 645
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20	8 645
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-404 941	-279 375
	Snö och halk-bekämpning	-149 520	-297 868
	Reparationer	-465 125	-450 998
	Planerat underhåll	-263 926	-488 686
	Försäkringsskador	-141 100	0
	El	-437 622	-553 146
	Uppvärmning	-954 802	-774 921
	Vatten	-661 785	-433 480
	Sophämtning	-204 910	-185 388
	Fastighetsförsäkring	-127 009	-175 897
	Kabel-TV och bredband	-202 055	-202 031
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 764	-160 650
	Förvaltningsavtalskostnader	-360 573	-384 360
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 544 132	-4 386 800

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 031
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-49 102	-103 557
	Administrationskostnader	-101 078	-46 268
	Extern revision	-19 375	-18 125
	Medlemsavgifter	-19 560	-19 560
	Föreningsverksamhet	-17 385	-13 262
	Övriga förvaltningskostnader	-56 970	-49 836
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-263 469	-251 639
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-10 000
	Styrelsearvode	-235 000	-219 800
	Löner och övriga ersättningar	-136 450	-124 450
	Sociala avgifter	-75 173	-63 954
	Övriga personalkostnader	0	-2 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-458 623	-420 704
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	719	667
	Ränteintäkter placeringar	2 236	27 131
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 035	784
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 990	28 582
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 208 851	-1 360 823
	Övriga räntekostnader	-6 035	-800
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 214 886	-1 361 623

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 040 337	53 040 337
	Ingående anskaffningsvärde mark	329 552	329 552
	Årets investeringar	7 872 309	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 242 198	53 369 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 023 673	-16 889 674
	Årets avskrivningar	-1 527 615	-1 134 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 551 289	-18 023 673
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 690 909	35 346 216
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 800 000	48 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 150 000	2 029 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 443 000	19 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	176 000	188 000
	<i>Summa</i>	71 569 000	69 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 000 000	43 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 595 891	6 609 259
	Årets investeringar	276 418	986 632
	Omklassificering till byggnad	-7 872 309	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	7 595 891
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 226 386	1 105 663
	Övriga fordringar	22 298	15 884
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 248 684	1 121 547

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	1 389
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 169	306 615
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	311 169	308 004

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	500 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,76%	2028-06-21	5 000 000	0
Nordea	2,35%	2026-04-28	1 000 000	0
Nordea	2,22%	2026-03-30	1 980 000	0
Nordea	2,29%	2026-02-19	7 639 880	0
Nordea	2,53%	2027-02-17	10 300 955	177 500
Nordea	3,83%	2026-03-18	14 300 000	0
			40 220 835	177 500

Långfristig del	15 123 455
Nästa års amortering av långfristig skuld	177 500
Lån som ska konverteras inom ett år	24 919 880
Kortfristig del	25 097 380
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	177 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	710 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,76%	2028-06-21	5 000 000	0
Nordea	2,35%	2026-04-28	1 000 000	0
Nordea	2,22%	2026-03-30	1 980 000	0
Nordea	2,29%	2026-02-19	7 639 880	0
Nordea	2,53%	2027-02-17	10 300 955	177 500
Nordea	3,83%	2026-03-18	14 300 000	0
			40 220 835	177 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	177 500
Lån som ska konverteras inom ett år	24 919 880
Kortfristig del	25 097 380

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 899	596
Övriga kortfristiga skulder	13 897	13 739
<i>Summa Övriga skulder</i>	15 796	14 335

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	613 674	507 096
Upplupna räntekostnader	106 643	103 313
Övriga upplupna kostnader	217 471	242 391
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	937 788	852 800

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-01-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Höjden i Västerhaninge, org.nr. 712400-0568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höjden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Höjden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Gustafson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Höjden i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557567607662**

Christina Selldén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 15:17:00



Tina Maria Urdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 15:56:28



**Roderick Gunnarsson
Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 15:27:39



Alexandra Aspberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 09:20:44



Oscar Krylborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 11:35:34



Torgny Seger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 19:32:05



Kristina Gustafson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 13:21:06



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 10:01:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Höjden i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557567730723**

Kristina Gustafson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 13:16:45



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 10:04:46

