

Årsredovisning för

Brf Högvattnet 26

769613-9364

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Högvattnet 26, 769613-9364, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27.

I bostadsrättsföreningen Högvattnet 26 med fastighetsbeteckningen Högvattnet 26 ingår 6 lägenheter samt 1 lokal. Total lägenhetsyta är 417 kvm fördelat på:

1 lägenhet om 2 rum och kök på 55 kvm
3 lägenheter om 2 rum och kök på vardera 59 kvm
1 lägenhet om 4 rum och kök på 91 kvm
1 lägenhet om 5 rum och kök på 94 kvm
Dessutom finns en uthyrningslokal på 100 kvm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter. Föreningen äger marken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanligt underhåll och skötsel utförts. Utöver det har det skett ytterligare relining av fastighetens avloppsledningar och endast en liten del kvarstår innan samtliga stammar är utbytta eller relinade. Det upptogs ett nytt lån för detta.

Föreningens negativa resultat beror på bokföringsmässiga avskrivningar. Styrelsen har beslutat höja avgifterna med 5 kr/ kvm BOA fr.o.m. 2026 för att resultatet skall balansera bättre.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	378 408	378 408	378 508	310 015
Resultat efter finansiella poster	-41 069	-100 237	-55 330	-90 149
Soliditet, %	10	12	14	16
Lån kr/ Boa	8 395	7 853	7 911	7 261
Årsavgift kr/ Boa	668	668	668	532
Skuldkvot (lån/ nettoomsättning)	9,25	8,66	8,71	9,76
El / Bta	26	27	26	36
Vatten/ Bta	46	36	30	27
Värme/ Bta	167	162	186	255
Sparande/ Bta	32	-88	41	
Räntekänslighet %	12,55	12	12	
Årsavgifternas andel i % av tot intäkter	73	74	74	

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre reparation</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 831 031	297 198	-1 573 965	-100 237
Omföring av föreg års resultat			-100 237	100 237
Avsättning till yttre fond		19 998		
Årets resultat				-41 069
Vid årets slut	1 831 031	317 196	-1 674 202	-41 069

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor - 1 735 270, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 694 201
årets resultat	-41 069
Totalt	-1 735 270
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	19 998
balanseras i ny räkning	-1 755 268
Summa	-1 735 270

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	378 408	378 408
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		378 408	378 408
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-217 104	-278 820
Övriga externa kostnader	4	-14 203	-8 371
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-57 620	-54 850
Summa rörelsekostnader		-288 927	-342 041
Rörelseresultat		89 481	36 367
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 550	-136 604
Summa finansiella poster		-130 550	-136 604
Resultat efter finansiella poster		-41 069	-100 237
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-41 069	-100 237
Skatter			
Årets resultat		-41 069	-100 237

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5,6	3 119 978	3 148 068
Stambyte	7	542 806	415 738
Inventarier, verktyg och installationer	8,9	102 568	120 610
Summa materiella anläggningstillgångar		3 765 352	3 684 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		-49 800	-49 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		-49 800	-49 800
Summa anläggningstillgångar		3 715 552	3 634 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		455	-
Övriga fordringar		2	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 904	31 478
Summa kortfristiga fordringar		31 361	31 478
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		213 833	127 031
Summa kassa och bank		213 833	127 031
Summa omsättningstillgångar		245 194	158 509
SUMMA TILLGÅNGAR		3 960 746	3 793 125

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 831 031	1 831 031
Fond för yttre underhåll		317 196	297 198
Summa bundet eget kapital		2 148 227	2 128 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 694 201	-1 573 965
Årets resultat		-41 069	-100 237
Summa fritt eget kapital		-1 735 270	-1 674 202
Summa eget kapital		412 957	454 027
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11	3 501 000	3 275 000
Summa långfristiga skulder		3 501 000	3 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		16 854	31 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	29 935	32 524
Summa kortfristiga skulder		46 789	64 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 960 746	3 793 125

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-41 069	-100 237
Avskrivningar	57 620	54 850
	<u>16 551</u>	<u>-45 387</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 551	-45 387
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	117	758
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17 311	3 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-643	-41 507
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-138 556	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 556	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250 000	-
Amortering av låneskulder	-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	226 000	-24 000
Årets kassaflöde	86 801	-65 507
Likvida medel vid årets början	127 032	192 538
Likvida medel vid årets slut	213 833	127 031

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stambyte	50
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid 1% ökad räntekostnad

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	278 808	278 808
Hysesintäkter lokal	99 600	99 600
Summa	378 408	378 408

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Belysning	13 522	13 994
Värme	86 334	83 902
Vatten och avlopp	23 902	18 446
Bredbandskostnader	28 008	28 008
Renhållning och städning	12 854	12 906
Rep och underhåll fastighet	7 670	75 770
Fastighetsskatt/ avgift	16 854	15 910
Fastighetsskötsel och förvaltning	1 150	800
Fastighetsförsäkring	26 810	29 084
Summa	217 104	278 820

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Stämpelskatt	4 175	-
Ekonomisk förvaltning	6 719	6 719
Bankkostnader	3 309	1 652
Summa	14 203	8 371

Not 5 Fastigheten och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 191 609	2 191 609
	2 191 609	2 191 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-267 470	-253 950
-Årets avskrivning enligt plan	-13 520	-13 520
	-280 990	-267 470
Redovisat värde vid årets slut	1 910 619	1 924 139
Taxeringsvärde byggnad	6 059 000	5 141 000
Taxeringsvärde mark	4 812 000	5 616 000
Summa	10 871 000	10 757 000

Not 6 Investeringar Fastigheten

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 457 049	1 457 049
	1 457 049	1 457 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-233 120	-218 550
-Årets avskrivning enligt plan	-14 570	-14 570
	-247 690	-233 120
Redovisat värde vid årets slut	1 209 359	1 223 929

Not 7 Stambyte

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	435 913	435 913
-Nyanskaffningar	138 556	-
Vid årets slut	574 469	435 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 175	-11 457
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-11 488	-8 718
Vid årets slut	-31 663	-20 175
Redovisat värde vid årets slut	542 806	415 738

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	645 299	645 299
Vid årets slut	645 299	645 299
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-610 133	-598 634
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 499	-11 499
Vid årets slut	-621 632	-610 133
Redovisat värde vid årets slut	23 667	35 166

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	130 889	130 889
	130 889	130 889
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 445	-38 902
-Årets avskrivning enligt plan	-6 543	-6 543
	-51 988	-45 445
Redovisat värde vid årets slut	78 901	85 444

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	28 326	26 810
Telia	4 668	4 668
	32 994	31 478

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek, ränta 3.380%	2 737 000	2 749 000
Fastighetslån Stadshypotek, ränta 2,900%	214 000	226 000
Fastighetslån Stadshypotek, ränta 4,580%	300 000	300 000
Fastighetslån Stadshypotek, ränta 2.750%	250 000	-
	3 501 000	3 275 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 501 000	3 311 000
	3 501 000	3 311 000
Summa ställda säkerheter	3 501 000	3 311 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	8 122	10 347
Fortum		10 313
Ellevio		6 864
Bokslutsarvode		5 000
	8 122	32 524

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-14

Lidingö det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Carola Larnefeldt
Ordförande

Martina Niklasson

Minoo Roshan Pour

Angelica Larsson

Rebecka Berntsson

Douglas Runnberg

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala underskrift

Lilian Larnefeldt
Internrevisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 11 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

CAROLA LARNEFELDT

ba302f82-da80-454c-aa7c-c59e85718d06 - 2026-04-15 12:10:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 39489bc5-43a9-4601-a0c1-fd57e18c9116 - SE

ANNA ELIN MARTINA NIKLASSON

565025a6-5fcd-45b4-8486-693e9b3bdcae - 2026-04-15 12:44:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5ab137ef-88bd-4511-bf7b-604a773df1cd - SE

MINOO ROSHAN POUR

b2021bb1-bd32-4419-99df-64066a8dee3a - 2026-04-16 17:41:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d2053657-a9e8-4371-9ae9-a3d876a4c962 - SE

Angelica Marie Larsson

693beeeec-8827-421b-bc8e-4103d381d962 - 2026-04-16 22:59:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1ad2cda0-ded1-43d2-8f62-dbf783171493 - SE

DOUGLAS RUNNBERG

beebea08e-30ed-46aa-885e-cf86f486cdda - 2026-04-17 00:16:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ac7d396b-9448-412d-abad-86da0105916b - SE

REBECKA BERNTSSON

ea6d0712-1302-4ed5-a559-b7f195abd7e3 - 2026-04-21 15:28:13 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 42b7d3e6-b7aa-4744-8d47-2ba1fff4d60e - SE

LILIAN MONIKA LARNEFELDT

1edac68c-5232-45a4-bc29-78631e7239fe - 2026-04-21 19:29:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - aef7599a-d05e-4643-ba6c-55ccb178e92d - SE

authority to sign
representative
custodialasemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvojaställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltareautoritet til å signere
representant
foresatte/vergemyndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende