Bostadsrättsföreningen Högmora 21

Org.nr: 769633-8875

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

rkKrgdgJGI-rJKBlOxJzx

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högmora 21, organisationsnummer 769633-8875, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering av föreningens lån har pausats under 2024 tillsvidare, styrelsen följer ränte-och världsläget.
- Föreningens lån är bundet till 2025-10-02.
- Det finns i dagsläget inget styrelsebeslut på höjda avgifter.

Styrelsen reserverar sig för framtida höjningar baserat på det ekonomiska världsläget.

Föreningens säte är i Huddinge kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.
Ekonomisk plan registrerades år 2018.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022.

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Patrik Uppman
Ledamot	Sanja Nikodijevic
Ledamot	Christian Reyer
Ledamot	Josefin Enström
Suppleant	Peter Hergefeldt

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Gullis Kulbay
	Revidex AB

Valberedning
Valberedningen har bestått av Åsa Hedlund och Nickolaus Fotiadis.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Högmora 3:21 - 3,23, 3,88-3,91

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²): **2 093**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
6 rok	14
Summa	**21**

Totalt antal bostadslägenheter: **21**

rkKrgdgJGl-rJKBlOxJzx

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-05-06

Underhållsplanen sträcker sig mellan åren 2022-2072.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spola dagvattenbrunn	2023	
Spola dagvattenbrunn	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är rörligt från och med 2025-10-02 men planeras att under februari 2026 binda hela eller delar av lånet.
- Det finns i dagsläget inget styrelsebeslut på höjda avgifter. Styrelsen reserverar sig för framtida höjningar baserat på det ekonomiska världsläget.

33 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 33

33 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 455	1 461	1 290	1 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 286	- 976	- 652	- 458
Soliditet[1], %	75	74	75	76
Räntekänslighet	17.8	17.7	22.3	26
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	89	99
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	690	695	551	480
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 282	12 282	12 282	12 282
Energikostnad / kvm	84	76	64	53
Sparande / kvm	152	-168	-14	79

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

rkKrgdgJGI-rJKBlOxJzx

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 780 000	296 054	- 2 213 367	- 975 574	**77 887 113**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		50 000	-50 000		**0**
Balanseras i ny räkning			- 975 574	975 574	**0**
Årets resultat				- 285 944	**- 285 944**
Belopp vid årets utgång	**80 780 000**	**346 054**	**- 3 238 941**	**- 285 944**	**77 601 169**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 3 238 941
Årets resultat	- 285 944
Totalt	**- 3 524 885**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	- 3 574 885
Totalt	**- 3 524 885**

rkKrgdgJGI-rJKBlOxJzx

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

rkKrgdgJGl-rJKBlOxJzx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 455 321	1 460 844
Övriga rörelseintäkter		19 169	0
Summa rörelseintäkter		**1 474 490**	**1 460 844**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-290 148	-261 061
Administration och förvaltning	*4*	-82 265	-89 901
Avskrivningar		-623 807	-623 807
Summa rörelsekostnader		**-996 220**	**-974 769**
RÖRELSERESULTAT		**478 270**	**486 075**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 174	17 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 388	-1 479 261
Summa finansiella poster		**-764 214**	**-1 461 649**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-285 944**	**-975 574**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-285 944**	**-975 574**
ÅRETS RESULTAT		**-285 944**	**-975 574**

rkKrgdgJGI-rJKBlOxJzx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5 , 6*	102 739 817	103 363 624
Summa materiella anläggningstillgångar		**102 739 817**	**103 363 624**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**102 739 817**	**103 363 624**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*7*	42 181	38 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 502	56 532
Kundfordringar		387 192	325 364
Summa kortfristiga fordringar		**489 875**	**420 748**
Kassa och bank			
Kassa och bank		485 263	785 916
Summa kassa och bank		**485 263**	**785 916**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**975 138**	**1 206 664**
SUMMA TILLGÅNGAR		**103 714 955**	**104 570 288**

rkKrgdgJGl-rJKBlOxJzx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		80 780 000	80 780 000
Fond för yttre underhåll		346 054	296 054
Summa bundet eget kapital		**81 126 054**	**81 076 054**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 238 941	-2 213 367
Årets resultat		-285 944	-975 574
Summa fritt eget kapital		**-3 524 885**	**-3 188 941**
SUMMA EGET KAPITAL		**77 601 169**	**77 887 113**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	25 705 627	25 705 627
Leverantörsskulder		11 852	315 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 307	662 376
Summa kortfristiga skulder		**26 113 786**	**26 683 175**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**26 113 786**	**26 683 175**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**103 714 955**	**104 570 288**

rkKrgdgJGI-rJKBlOxJzx

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		478 270	486 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		623 807	623 807
Summa		**1 102 077**	**1 109 881**
Erhållen ränta		8 174	17 612
Erlagd ränta		-772 388	-1 479 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**337 863**	**-351 767**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-69 127	-166 696
Ökning av rörelseskulder		-569 389	299 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-300 653**	**-219 454**
Årets kassaflöde		**-300 653**	**-219 454**
Likvida medel vid årets början		**785 917**	**1 005 371**
Likvida medel vid årets slut		**486 264**	**785 917**

rkKrgdgJGI-rJKBlOxJzx

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100
Markanläggning	30
Elanläggning	20

Not 2. Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter		
Bostäder	1 444 485	1 454 461
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 002	2 579
Övriga intäkter	1 835	3 804
	10 836	**6 383**
Totalt nettoomsättning	**1 455 321**	**1 460 844**

Not 3. Operativ drift och underhåll	**2025**	**2024**
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	174 927	158 950
Sophämtning	46 388	39 309
	221 315	**198 259**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	54 670	62 802
Reparationer		
Reparationer	14 163	0
Totalt operativ drift och underhåll	**290 148**	**261 061**

rkKrgdgJGl-rJKBlOxJzx

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	36 250
Extra ekonomisk förvaltning	21 262	24 570
	57 512	**60 820**
Revision		
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	11 610
Konsultarvode	10 638	7 144
Bankkostnader	3 059	1 950
Övriga kostnader	6 056	3 377
	19 754	**24 081**
Totalt administration och förvaltning	**82 265**	**89 901**

Not 5. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 162 500	26 162 500
Summa:	**26 162 500**	**26 162 500**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	107 093 419	107 093 419
Utgående anskaffningsvärden	**107 093 419**	**107 093 419**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 729 795	- 3 105 988
Årets avskrivningar	- 623 807	- 623 807
Utgående avskrivningar	**-4 353 602**	**-3 729 795**
Utgående redovisat värde	**102 739 817**	**103 363 624**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 308 000	35 718 000
Taxeringsvärde mark	12 380 000	13 832 000
	44 688 000	**49 550 000**

Not 7. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	520	513
Avräkningskonto ABRF	41 661	38 339
Summa	**42 181**	**38 852**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,750 %	25 705 627	25 705 627
Summa skulder till kreditinstitut			**25 705 627**	**25 705 627**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 705 627	-25 705 627
			0	**0**

rkKrgdgJGI-rJKBlOxJzx

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att under 2026 binda hela eller delar av lånet.

Extra stämmor hölls 2026-01-05 samt 2026-02-09. Vid extra stämmorna beslutades att genomföra en stadgeändring där förtydligande görs att varmvattenberedare jämställs med värmepumpsanläggning vad gäller bostadsrättshavarens ansvar.

rkKrgdgJGl-rJKBlOxJzx

Underskrifter

Huddinge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-12

Patrik Uppman
Ordförande

Sanja Nikodijevic
Ledamot

Christian Reyer
Ledamot

Josefin Enström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Revidex AB
Gullis Kulbay
Revisor

rkKrgdgJGl-rJKBlOxJzx