

BRF Högaffeln 3 & 4



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Högaffeln 3 & 4

769607-7820

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Högaffeln 3 & 4 (769607-7820) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Högaffeln 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Nynäsvägen 310. Högaffeln 3 byggdes år 1909.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2032-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2034-12-31.

Föreningen äger fastigheten Högaffeln 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Nynäsvägen 312. Högaffeln 4 byggdes år 1909.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2032-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2034-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
11	Lägenheter, bostadsrätt	517
1	Lägenheter, hyresrätt	45
3	Lokaler, hyresrätt	111

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-20. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Julia Zhou	Ledamot
Isabella Nilsson	Ledamot
Rickie Lindblom	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte av undercentral
2023	Byte av elservis
2022	Ombyggnation av hyreslokalen
2022	Uppgradering av föreningens gemensamma material
2019	Ombyggnation av lokal till bostadsrätt
2018-2019	Stamreovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Byte av Elservice
2023-2024	Byte av undercentral
2024	Byte av ventilationsfläkt

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 17 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 17 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning	Leetex AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny styrelse from juni 2023. Avgiftshöjning from januari 2023. Byte av elservis november 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Byte av undercentral feb 2024. Byte av ventilationsfläkt under 2024.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	600	629	598,484	557
Resultat efter fin. poster (tkr)	-832	-922	-463,422	-484
Soliditet (%)	66,1	64,7	63,1	58
Årsavgifter kr/kvm	751	733		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 331	8768		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	9 543	11414		
Räntekänslighet %	13%	16%		
Energikostnad kr/kvm	518	267		
Sparande per kvm	negativ	negativ		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65%	60%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 100 000	3 435 000	87 247	-2 620 506	-921 661	11 080 080

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Reservering till fond för yttre underhåll			39 828	-39 828		
Balanseras i ny räkning				-921 661	921 661	
Årets resultat					-832 032	-832 032
Belopp vid årets utgång	11 100 000	3 435 000	127 075	-3 581 995	-832 032	10 248 048

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 581 995
Årets resultat	<u>-832 032</u>
Totalt	-4 414 027
Avsättning till yttre fond enl stadgar	39 828
Uttag ur yttre fond	-127 075
Balanseras i ny räkning	<u>-4 326 780</u>
Summa	-4 414 027

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	600 277	628 909
Övriga rörelseintäkter		120	360
Summa rörelseintäkter		600 397	629 269
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-852 578	-1 081 933
Övriga externa kostnader	4	-20 091	-32 144
Personalkostnader och arvoden	5	-26 281	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 620	-320 052
Summa rörelsekostnader		-1 196 570	-1 460 413
Rörelseresultat		-596 173	-831 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 063	-90 577
Summa finansiella poster		-235 858	-90 517
Resultat efter finansiella poster		-832 031	-921 661
Resultat före skatt		-832 031	-921 661
Skatter			
Årets resultat		-832 032	-921 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 587 995	13 885 615
Summa materiella anläggningstillgångar		13 587 995	13 885 615
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
Summa anläggningstillgångar		13 589 295	13 886 915
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 441	4 087
Övriga fordringar	7	1 911 849	3 254 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 412	24 658
Summa kortfristiga fordringar		1 969 702	3 283 240
Summa omsättningstillgångar		1 969 702	3 283 240
SUMMA TILLGÅNGAR		15 558 997	17 170 155

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 535 000	14 535 000
Fond för yttre underhåll		127 075	87 247
Summa bundet eget kapital		14 662 075	14 622 247
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 581 995	-2 620 506
Årets resultat		-832 032	-921 661
Summa ansamlad förlust		-4 414 027	-3 542 167
Summa eget kapital		10 248 048	11 080 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	4 933 800	5 900 800
Leverantörsskulder		219 964	18 126
Övriga skulder		3 404	5 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 781	165 713
Summa kortfristiga skulder		5 310 949	6 090 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 558 997	17 170 155

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-596 174	-831 144
Avskrivningar	297 620	320 052
Erlagd ränta och ränteintäkter	-235 858	-90 517
	<u>-534 412</u>	<u>-601 609</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-534 412	-601 609
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-354	-4 087
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-28 079	-12 818
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	201 838	-43 581
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-13 964	42 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-374 971	-619 170
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-967 000	-981 511
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-967 000	-981 511
Årets kassaflöde	-1 341 971	-1 600 681
Likvida medel vid årets början	3 241 951	4 842 630
Likvida medel vid årets slut	1 899 980	3 241 949

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1	(1,0)
Stambyte	2	(2,0)
Fönsterrenovering	5	(5,0)
Tilläggsisolering vind	5	(5,0)
Markanläggning	6,67	(6,67)
Byte Ytterportar	3,33	(3,33)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	388 347	378 876
Hyror	210 096	247 871
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 837	2 156
Övriga hyresintäkter	-3	6
	600 277	628 909

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	3 346	36 187
Städning	16 609	22 046
Trädgårdsskötsel	299	3 920
Reparationer	100 515	46 190
El	187 297	38 692
Uppvärmning	151 988	115 092
Vatten	9 410	25 785
Sophämtning	8 321	8 111
Försäkringspremie	19 734	22 935

Tomträttsavgäld	75 500	43 000
Fastighetsavgift bostäder	19 068	18 228
Fastighetsskatt lokaler	8 860	8 860
Övriga fastighetskostnader	10 845	16 509
Kabel-tv/Bredband/IT	34 652	36 413
Förvaltningsarvode ekonomi	37 199	36 402
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 830	5 009
Panter och överlåtelser	5 206	2 398
Teknisk förvaltning utöver avtal	9 149	
Övriga externa tjänster	5 351	-472
	<u>707 179</u>	<u>485 305</u>
Underhåll		
Tvättstuga		32 388
VA/Sanitet	6 868	
Byggnad		564 240
Port/Entré	133 243	
Övrigt	5 288	
	<u>145 399</u>	<u>596 628</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	852 578	1 081 933

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	30	1 843
Revisionarvode	20 061	30 301
Summa	20 091	32 144

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	19 998	20 000
Sociala kostnader	6 283	6 284
	<u>26 281</u>	<u>26 284</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 412 120	11 412 120
-Ombyggnad	5 083 071	5 083 071
	<u>16 495 191</u>	<u>16 495 191</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 609 576	-2 289 524
-Årets avskrivning enligt plan	-297 620	-320 052
	<u>-2 907 196</u>	<u>-2 609 576</u>

Redovisat värde vid årets slut	13 587 995	13 885 615
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde

Byggnader	7 488 000	7 488 000
Mark	5 688 000	5 688 000
	<u>13 176 000</u>	<u>13 176 000</u>
Bostäder	12 290 000	12 290 000
Lokaler	886 000	886 000
	<u>13 176 000</u>	<u>13 176 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2023	2022
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	1 899 979	3 241 950
Skattekonto	6 308	6 143
Skattefordringar	562	1 402
Övriga	5 000	5 000
	<u>1 911 849</u>	<u>3 254 495</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek		1,02%	-		-
Swedbank Hypotek		2,93%	-		967 000
Swedbank Hypotek		3,75%	933 800		933 800
Swedbank Hypotek		2,93%	4 000 000		4 000 000
			<u>4 933 800</u>		<u>5 900 800</u>
Kortfristig del			-4 933 800		-5 900 800
Långfristig del			<u>-</u>		<u>-</u>

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 900 000	3 450 000
Summa ställda säkerheter	6 900 000	3 450 000

Underskrifter

Stockholm 2024-

Rickie Lindblom
Styrelseledamot

Isabella Nilsson
Styrelseledamot

Julia Zhou
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Joakim Häll
Borevision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.