

BRF Högafln 6-7

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Högaffeln 6 & 7

769623-5246

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

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

Styrelsen för Brf Högaffeln 6-7 (769623-5246) 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 2011-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Högaffeln 6 samt Högaffeln 7 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Nynäsvägen 316-318. Högaffeln 6 och 7 byggdes år 1929. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper t.o.m. 2026-03-31. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
26	Lägenheter, bostadsrätt	1 241
1	Lokaler, hyresrätt	44
9	Antal p-platser	

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

Föreningen saknar för tillfället en färdigställd underhållsplan.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-09-17. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Martina Sandin	Ledamot
Hanna Petersen	Ledamot
Daniel Gimströmer	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Karolina Lövström (auktoriserad revisor).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byte av källarport i nr. 316.
2023	Rensning av hängrännor.
2022	Återställande efter gammal vattenskada i bjälklag.
2021	Renovering av lägenhetsfönster mot Nynäsvägen.
2020-	OVK-åtgärder i samtliga lägenheter
2018-	Renovering och ersättning av samtliga fönster på baksidan av huset
2015-	Installation av Wisetrap-råttfällor i avloppsrör i källaren
2014-	Installation och gruppanslutning av fiberbroadband från Bredbandsbolaget samt Renovering och målning av cykelrum
2013-	Byggt uteplats och träaltan Ekonomisk förvaltning övergick från Sisyfos till Fastighetsägarna Service. Iordningställande av barnvagnsförråd i källaren på adress Nynäsvägen 316
2010-2011	Helrenovering av fastigheten, Stammar och el utbytt

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Spolning av spillvattenstammar.
2024	Byte av entréport i nr. 318.
2024-2025	Byte av entréport i nr. 316.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 20 % 2023-01-01, 15 % från 2023-07-01 samt ytterligare 10 % 2023-10-01.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring, men om inte räntorna sänks kan avgiften behöva höjas med 5 %.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 31 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett, annat än de aviserade avgiftshöjningarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Under 2023 ökades amorteringstakten på föreningens lån från 40 till 80 kkr per år. Under 2024 har hittills inga avgiftshöjningar genomförts och det är inte heller planerat, utan föreningen avvaktar ytterligare höjning av avgifterna eftersom vi väntar på att räntorna på de rörliga lånen ska gå ner. En tredjedel av föreningens lån har bundits på 2 års tid vilket beräknas sänka årskostnaden för den delen av lånet mer cirka 20 kkr.

Fastigheten totalrenoverades 2011 i samband med att föreningen bildades. Uttjänta fönster åtgärdades under 2021, varför vi inte ser några större eller akuta underhållsbehov i den nära framtiden.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 462	1 154	1 148	1 072
Resultat efter fin. poster (tkr)	-558	-400	-1 197	-727
Soliditet (%)	68,9	69,2	69,5	71,1

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	1 007
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	10 685
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	11 063
Räntekänslighet (%)	11%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	242
Sparande per kvm totalyta (kr)	-46
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85%

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 664 000	287 000	80 847	-5 776 951	-399 690	31 855 206
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			99 447	-99 447		
Balanseras i ny räkning				-399 690	399 690	
Årets resultat					-557 786	-557 785
Belopp vid årets utgång	37 664 000	287 000	180 294	-6 276 088	-557 786	31 297 421

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 276 088
Årets resultat	-557 786
Avsättning till yttre fond	-114 364
Uttag ur yttre fond	<u>3 944</u>
Balanseras i ny räkning	-6 944 294

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 462 262	1 153 846
Övriga rörelseintäkter		8 853	5 222
Summa rörelseintäkter		1 471 115	1 159 068
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-849 114	-845 869
Övriga externa kostnader	4	-69 928	-29 109
Personalkostnader och arvoden		-13 142	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 216	-501 216
Summa rörelsekostnader		-1 433 400	-1 395 907
Rörelseresultat		37 715	-236 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 933	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 434	-163 100
Summa finansiella poster		-595 501	-162 851
Resultat efter finansiella poster		-557 786	-399 690
Resultat före skatt		-557 786	-399 690
Skatter			
Årets resultat		-557 786	-399 690

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	5	45 109 124	45 610 340
Summa materiella anläggningstillgångar		45 109 124	45 610 340
Summa anläggningstillgångar		45 109 124	45 610 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 246	62 957
Övriga fordringar		49 500	54 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 191	82 548
Summa kortfristiga fordringar		185 937	199 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	149 851	214 429
Summa kassa och bank		149 851	214 429
Summa omsättningstillgångar		335 788	414 179
SUMMA TILLGÅNGAR		45 444 912	46 024 519

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 951 000	37 951 000
Fond för yttre underhåll		180 294	80 847
Summa bundet eget kapital		38 131 294	38 031 847
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 276 088	-5 776 951
Årets resultat		-557 786	-399 690
Summa fritt eget kapital		-6 833 874	-6 176 641
Summa eget kapital		31 297 420	31 855 206
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	13 729 789	13 802 634
Leverantörsskulder		151 973	54 040
Skatteskulder		81 572	78 062
Övriga skulder		33 250	30 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 908	204 327
Summa kortfristiga skulder		14 147 492	14 169 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 444 912	46 024 519

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	37 715	-236 839
Avskrivningar	501 216	501 216
Erlagd ränta och ränteintäkter	-595 501	-162 851
	<u>-56 570</u>	<u>101 526</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-56 570	101 526
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-12 289	-1 833
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	26 102	-60 080
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	97 933	-17 421
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-46 909	59 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 267	81 999
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-72 845	-39 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 845	-39 380
Årets kassaflöde	-64 578	42 619
Likvida medel vid årets början	214 429	171 810
Likvida medel vid årets slut	149 851	214 429

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.

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%)

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 250 165	943 073
Hyrer	203 740	202 332
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 107	8 441
Övriga hyresintäkter	5 250	
	1 462 262	1 153 846

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	20 615	51 707
Städning	33 485	32 479
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 300	18 042
Trädgårdsskötsel	14 250	3 413
Reparationer	72 432	62 810
El	47 053	46 239
Uppvärmning	219 974	187 899
Vatten	44 094	38 375
Sophämtning	45 457	35 126
Försäkringspremie	73 824	72 155
Tomträttsavgäld	53 700	53 700
Fastighetsavgift bostäder	38 136	36 456
Korrigerig föregående års skatt	-6 570	
Fastighetsskatt lokaler	3 490	3 490
Övriga fastighetskostnader	4 634	8 752
Kabel-tv/Bredband/IT	70 451	85 215
Förvaltningsarvode ekonomi	62 369	57 867
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 420	613
Panter och överlåtelser	15 066	6 945
Övriga externa tjänster	12 991	13 557
	845 171	814 840
Underhåll		
VA/Sanitet	3 943	
Fönster		31 029
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	849 114	845 869

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultarvode	2 494	
Revisionarvode	53 673	29 109
Övriga externa tjänster	13 761	-
Summa	69 928	29 109

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 121 275	50 121 275
-Mark		
	<u>50 121 275</u>	<u>50 121 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 510 935	-4 009 719
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-501 216</u>	<u>-501 216</u>
	<u>-5 012 151</u>	<u>-4 510 935</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 109 124	45 610 340
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 740 000	21 740 000
Mark	<u>11 409 000</u>	<u>11 409 000</u>
	<u>33 149 000</u>	<u>33 149 000</u>
Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	<u>349 000</u>	<u>349 000</u>
	<u>33 149 000</u>	<u>33 149 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto		11 803
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>149 851</u>	<u>202 626</u>
Summa	149 851	214 429

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB	241128	4,86%	5 500 000		5 500 000
SEB	240228	4,83%	4 138 500	-31 500	
SEB	240228	4,83%	4 091 289	-80 680	
Swedbank				-876 165	876 165
Swedbank				-6 799 500	6 799 500
SEB		3,41%	<u>-</u>	<u>-626 969</u>	<u>626 969</u>
			13 729 789		13 802 634
Kortfristig del			<u>-13 729 789</u>		<u>-13 802 634</u>

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 901 000	13 901 000
Summa ställda säkerheter	13 901 000	13 901 000

Underskrifter

Stockholm 2024

.....
Daniel Gimströmer
Ordförande

.....
Martina Sandin
Ledamot

.....
Hanna Petersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 15:43

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 29.05.2024 13:51

DOCUMENT ID:

Ske2AUcEE0

ENVELOPE ID:

rk3A8cEV0-Ske2AUcEE0

DOCUMENT NAME:

Högaffeln 6-7 - ÅR 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Daniel Gimströmer daniel.gimstromer@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 08:05 30.05.2024 08:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/17) IP: 193.203.13.176
2. Hanna Kerstin Maria Petersen Info@detailsdesign.se	Signed Authenticated	30.05.2024 08:09 30.05.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/07) IP: 83.227.88.77
3. Anna Martina Sandin martina@martinasandin.com	Signed Authenticated	30.05.2024 11:28 30.05.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/21) IP: 83.227.91.195
4. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	30.05.2024 15:43 30.05.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.225.160.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed