



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Högdalstorget II

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. I förekommande fall kan sådan upplåtelse även omfatta mark hörande till lägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även inbegripa att uthyra lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arkivfotot 1	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 756 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 356 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Aili Maria Meikop	Ordförande
Chi Hong Tommy Chau	Styrelseledamot
Alexander Kvarnälv	Styrelseledamot
Jenny Johansson	Styrelseledamot, avgått under verksamhetsåret
Olle Karén	Styrelseledamot
Petra Hellman	Styrelseledamot
Pia Krantz	Styrelseledamot

## Valberedning

Robert Mjörnberg  
Johan Westermark  
Joel Höglund

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK-besiktning, justering ventilation - Ej godkänd  
Brytskydd monterat på alla 7 portar mot innergården och alla 7 barnvagnsförråd.  
Rengöring av samtliga 4 ventilationsaggregat samt alla ventilationskanaler från aggregat  
Rengöring av ventilationskanaler från alla lägenheter (1 utebliven)  
Nytt, fördelaktigare bredbandsavtal med Telia  
Hissbesiktning utförd  
OVK-besiktning, justering av ventilation - Godkänd  
Pågående byte av ekonomisk förvaltare till NABO

## Avtal med leverantörer

Hiss-service	Amsler hiss
Nyckeltillverkning och service på lås	Byggbeslag
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Elnät	Ellevio
Markskötsel sommar och vinter	Hus och Villaträdgårdar
Inläsning av förbrukning el/vatten	Infometric
Elförbrukning	Jämtkraft
Trapphusstädning	Katarzyna Glaza
Klotterсанering	Klotterkonsulten
Rengöring och service av sopkasuner	Miljöhuset i Stockholm
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Värme	Stockholm Exergi
Vatten och avfallshämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Bredband/TV	Telia
Underhåll av garageporten	Una portar
Passersystem	Wendelius

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2023 höjdes avgifterna med 6 %.

Vi har i budgeten för 2024 insett att två avgiftshöjningar under 2024 är nödvändiga. Detta beror bland annat på ökade underhålls- och driftkostnader samt höjda räntor och höjt elpris. Detta har vi informerat om i ett utskick till medlemmarna.

### Förändringar i avtal

Vi har omförhandlat avtal gällande trappstädning och avtal med Telia, och på så sätt fått ner dessa kostnader till viss del.

### Övriga uppgifter

Vi har vid ett tillfälle fått anlita stamspolning i ett trapphus, vilket eventuellt kan innebära att vi åter behöver stamspola alla trapphus, men det är ej bestämt ännu.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 366 444	5 091 613	5 018 306	4 797 594
Resultat efter fin. poster	-1 289 219	-1 254 599	-450 550	-1 099 457
Soliditet (%)	67	66	66	66
Yttre fond	2 119 781	2 069 221	-1 498 702	-1 218 306
Taxeringsvärde	190 173 000	190 173 000	141 355 000	141 355 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 269	13 400	-13 528	-13 741
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 016	13 400	-13 528	-13 741
Sparande per kvm totalyta, kr	122	220	276	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	122	81	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	50	82	81	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	17	12	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	221	173	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,82	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 656 759 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar, underhåll och löpande kostnader har överskridit det tidigare budgeterade resultatet. Föreningen kommer under 2024 att höja lägenhetsavgifterna sammanlagt två gånger för att möta det förändrade omvärldsläget och kostnadsökningarna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	115 120 000	-	-	115 120 000
Upplåtelseavgifter	49 754 149	-	-	49 754 149
Fond, yttre underhåll	2 069 221	-547 595	598 155	2 119 781
Balanserat resultat	-10 909 879	-707 004	-598 155	-12 215 038
Årets resultat	-1 254 599	1 254 599	-1 289 219	-1 289 219
<b>Eget kapital</b>	<b>154 778 892</b>	<b>0</b>	<b>-1 289 219</b>	<b>153 489 672</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 616 883
Årets resultat	-1 289 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-598 155
<b>Totalt</b>	<b>-13 504 258</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	90 813
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 413 445</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 366 444	5 091 613
Övriga rörelseintäkter	3	155 190	28 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 521 634</b>	<b>5 119 683</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 783 359	-3 136 515
Övriga externa kostnader	9	-288 708	-305 783
Personalkostnader	10	-231 185	-215 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 975 449	-1 975 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 278 701</b>	<b>-5 633 376</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>242 933</b>	<b>-513 693</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 640	4 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 550 793	-745 658
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 532 153</b>	<b>-740 906</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 289 219</b>	<b>-1 254 599</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 289 219</b>	<b>-1 254 599</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	227 979 560	229 955 009
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 979 560</b>	<b>229 955 009</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>227 979 560</b>	<b>229 955 009</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-11 492	29 539
Övriga fordringar	13	1 801 828	1 995 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 790 336</b>	<b>2 025 417</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		990 160	840 560
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>990 160</b>	<b>840 560</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 780 496</b>	<b>2 865 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>230 760 055</b>	<b>232 820 986</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 874 149	164 874 149
Fond för yttre underhåll		2 119 781	2 069 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>166 993 930</b>	<b>166 943 370</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 215 038	-10 909 879
Årets resultat		-1 289 219	-1 254 599
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 504 258</b>	<b>-12 164 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>153 489 672</b>	<b>154 778 892</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	45 539 324	49 184 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 539 324</b>	<b>49 184 685</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	30 836 326	27 943 878
Leverantörsskulder		343 847	264 286
Skatteskulder		83 460	75 280
Övriga kortfristiga skulder		93 117	21 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	374 309	552 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 731 059</b>	<b>28 857 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>230 760 055</b>	<b>232 820 986</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>242 933</b>	<b>-513 693</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 975 449	1 975 448
	<b>2 218 382</b>	<b>1 461 755</b>
Erhållen ränta	18 640	4 752
Erlagd ränta	-1 555 398	-716 834
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>681 625</b>	<b>749 673</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-313 263	7 917
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 193	30 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>354 168</b>	<b>787 611</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-118 002
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-118 002</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-752 913	-738 201
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-752 913</b>	<b>-738 201</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-398 745</b>	<b>-68 592</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 802 738</b>	<b>2 871 330</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 403 993</b>	<b>2 802 738</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Högdalstorget II har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 905 348	3 791 511
Hysesintäkter garage	401 150	409 350
Hysesintäkter garage, moms	121 500	106 000
Hysesintäkter p-plats	2 800	0
Intäkter kabel-TV	264 696	264 696
Varmvatten	0	156 501
Varmvatten, moms	164 003	13 141
Vattenintäkter avräkning	0	-109
Elintäkter avräkning, moms	0	-325
El, moms	492 756	325 005
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 729	0
Hysesintäkter, övrigt	390	0
Fakturerade kostnader	2 500	0
Pantsättningsavgift	3 633	21 011
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	0	4 830
Öres- och kronutjämning	-0	3
<b>Summa</b>	<b>5 366 444</b>	<b>5 091 613</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	151 150	0
Övriga intäkter	3 540	28 070
Övriga intäkter, moms	500	0
<b>Summa</b>	<b>155 190</b>	<b>28 070</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 753	4 926
Fastighetsskötsel gård enl avtal	128 748	128 748
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 125	0
Larm och bevakning	2 700	0
Städning enligt avtal	115 625	131 250
Städning utöver avtal	13 625	14 875
Hissbesiktning	8 925	8 531
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 488	0
Brandskydd	0	27 370
Gårdkostnader	0	4 910
Gemensamma utrymmen	1 188	12 996
Sophantering	11 416	12 595
Snöröjning/sandning	84 651	95 641
Serviceavtal	55 647	59 133
Förbrukningsmaterial	37 984	31 078
<b>Summa</b>	<b>521 875</b>	<b>532 053</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 043	0
Bostadsrättslägenheter	8 500	0
Trapphus/port/entr	56 971	30 963
Dörrar och lås/porttele	33 563	34 260
VVS	24 119	39 991
Värmeanläggning/undercentral	21 563	0
Ventilation	192 182	57 881
Elinstallationer	6 202	10 400
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 719	0
Hissar	128 687	114 985
Garage/parkering	8 865	21 663
Skador/klotter/skadegörelse	21 028	12 763
<b>Summa</b>	<b>511 442</b>	<b>322 906</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	38 010
Värmeanläggning	0	40 559
Ventilation	81 250	157 076
Elinstallationer	9 563	0
Mark/gård/utemiljö	0	120 000
Garage/parkering	0	191 950
<b>Summa</b>	<b>90 813</b>	<b>547 595</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	541 124	699 494
Uppvärmning	530 035	474 338
Vatten	129 560	97 850
Sophämtning/renhållning	62 717	62 410
<b>Summa</b>	<b>1 263 436</b>	<b>1 334 093</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	84 867	88 942
Bredband	269 196	269 196
Fastighetsskatt	41 730	41 730
<b>Summa</b>	<b>395 793</b>	<b>399 868</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	0	2 174
Tele- och datakommunikation	5 113	4 719
Inkassokostnader	1 022	3 575
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 500	1
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Fritids och trivselkostnader	0	629
Föreningskostnader	2 098	450
Förvaltningsarvode enl avtal	203 596	197 899
Överlåtelsekostnad	10 293	0
Pantsättningskostnad	7 039	0
Administration	19 578	36 154
Konsultkostnader	0	21 713
Bostadsrätterna Sverige	7 220	7 220
<b>Summa</b>	<b>288 708</b>	<b>305 783</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	180 400	169 050
Arbetsgivaravgifter	50 785	46 580
<b>Summa</b>	<b>231 185</b>	<b>215 630</b>



## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 550 648	745 474
Kostnadsränta skatter och avgifter	145	18
Övriga räntekostnader	0	166
<b>Summa</b>	<b>1 550 793</b>	<b>745 658</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	247 146 564	247 028 562
Årets inköp	0	118 002
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>247 146 564</b>	<b>247 146 564</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 191 555	-15 216 107
Årets avskrivning	-1 975 449	-1 975 448
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 167 004</b>	<b>-17 191 555</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>227 979 560</b>	<b>229 955 009</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 746 022</i>	<i>50 746 022</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	142 173 000	142 173 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
<b>Summa</b>	<b>190 173 000</b>	<b>190 173 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	42 339	33 700
Momsavräkning	11 454	0
Klientmedel	0	908 292
Avräkning förvaltare	334 202	0
Transaktionskonto	902 797	0
Borgo räntekonto	511 036	1 053 885
<b>Summa</b>	<b>1 801 828</b>	<b>1 995 878</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SBAB	2024-12-06	1,14 %	24 184 676	24 330 590
SBAB	2024-03-14	4,83 %	6 091 650	6 138 649
Nordea	2025-12-15	0,67 %	25 000 000	25 000 000
SBAB	2025-11-17	3,60 %	21 099 324	21 659 324
<b>Summa</b>			<b>76 375 650</b>	<b>77 128 563</b>
Varav kortfristig del			30 836 326	27 943 878

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 657 970 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	9 276
Uppl kostn räntor	35 281	39 886
Uppl kostnad arvoden	1 500	3 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	486	958
Förutbet hyror/avgifter	337 042	499 498
<b>Summa</b>	<b>374 309</b>	<b>552 668</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000

## **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Vi har övergått till NABO (från SBC) som ekonomisk förvaltare, tillsvidare har vi kvar den tekniska förvaltningen med SBC .

Vi har under 2024 höjt avgifterna två gånger. Båda gångerna med 6 %.

Vi planerar en årsstämma till slutet av maj månad 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Aili Maria Meikop  
Ordförande

---

Alexander Kvarnälv  
Styrelseledamot

---

Chi Hong Tommy Chau  
Styrelseledamot

---

Olle Karén  
Styrelseledamot

---

Petra Hellman  
Styrelseledamot

---

Pia Krantz  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.05.2024 08:49

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 13.05.2024 11:20

DOCUMENT ID:  
HkxSP1ikXC

ENVELOPE ID:  
SJWEW11XA-HkxSP1ikXC

DOCUMENT NAME:  
Brf Högdalstorget II, 769622-5536 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDER KVARNÄLV kvarnalv@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:28 13.05.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/15) IP: 212.181.26.230
2. OLLE KARÉN uabolle@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:50 13.05.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/02/27) IP: 81.235.60.128
3. Aili Maria Meikop aili.meikop@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:56 13.05.2024 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/09) IP: 94.191.137.85
4. PETRA MARIA HELLMAN petra.hellman@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 17:02 13.05.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/23) IP: 37.46.121.244
5. PIA KRANTZ pia.krantz@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 18:24 13.05.2024 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/19) IP: 81.233.16.123
6. Chi Hong Tommy Chau tommychau@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 20:21 13.05.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/20) IP: 83.185.38.186
7. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:49 14.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 195.84.56.2

\* 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