



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGDALSTORGET 1

BRF Högdalstorget 1
Org.nr 769621-9935

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högdalstorget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 bostadsrättsinnehavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även inbegripa att uthyra lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Arkivfotot 3, Stockholm.

Fastighetens taxeringsvärde: 123 382 000 kr, varav byggnadsvärde 93 375 000 kr.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 4 925 kvm varav 3 998 kvm bostadsrättsyta och 115 kvm lokalyta och resterande yta om 812 kvm avser garage, förråd och trapphus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Styrelsen

Ordförande: Andreas De Bourg
Ledamot: Peter Ljung
Ledamot: Maria Öfverström Wedin
Suppleant: Gunnel Holm

Revisor: Adnin Ali - BoRevision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arkivfotot 3	2012	Stockholms Kommun

Fullvärdes försäkring finns via Stockholms Stads Brandsförsäkringskontor.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok - 6 st
2 rok - 8 st
3 rok - 15 st
4 rok - 22 st
5 rok - 1 st
> 5 rok - 0 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Resebyrå	50 kvm	2026-12-31
Frisör	50 kvm	2025-12-31
Föreningslokal	15 kvm	
Sophus	2 kvm (fördelas med Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II)	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus
Uteförråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har bytt ekonomisk förvaltare från SBC till Storholmen
- Trasiga värmekablar i stuprörern har ersatts med nya.
- Återkommande/dyra reparationer av garageporten gjorde att styrelsen beslutade om att byta ut denna, * Större renovering av hissen i 80A.
- Byte av trasig tvättmaskin i den gemensamma tvättstugen.
- Förhandlignar med banker/externa experter gällande räntor/amorteringar av föreningens lån.
- Konkurrensutsatt Telia's tjänster.
- Undersökt hur medlemmars ansökningar till balkonginglasningar har gått till.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 976	4 273	4 039	3 897
Resultat efter finansiella poster	-1 968	-1 044	-844	-194
Soliditet (%)	63,0	63,9	64,0	64,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 059	874	741	742
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	83	81	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	116	122	76	35
Värmekostnad totalyta (kr)	78	60	58	49
Vattenkostnad totalyta (kr)	32	15	14	8
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	226	197	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	11 163	11 184	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 751	13 778	13 881	13 888
Sparande per kvm (kr/kvm)	3	73	0	0
Räntekänslighet (%)	13,0	15,8	0,0	0,0
Kapitalkostnad /kvm totalyta	456	157	75	106
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	2 524	2 524	2 352	2 352

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 4 925 kvm varav 3 998 kvm bostadsrättsyta och 927 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort

Upplysning vid förlust

Det redovisade förlusten påverkas av föreningens avskrivningar. Avskrivningarna är resultat påverkande men ej likviditetspåverkande. Resultatet påverkas även av föreningens ökade räntekostnader. För att förebygga det negativa resultatet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 18% från och med 2024-03-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 960 000	26 868 969	2 853 465	-9 325 471	-1 044 337	99 312 626
Avsättnings underhållsfond			370 146	-370 146		0
Utdelning				-1 044 337	1 044 337	0
Årets resultat					-1 967 901	-1 967 901
Belopp vid årets utgång	79 960 000	26 868 969	3 223 611	-10 739 954	-1 967 901	97 344 725

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 739 954
årets förlust	-1 967 901
	-12 707 855

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	370 146
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-582 557
i ny räkning överföres	-12 495 444
	-12 707 855

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 975 901	4 272 572
Övriga rörelseintäkter	3	145 811	15 409
Summa rörelseintäkter		5 121 712	4 287 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 097 198	-2 833 736
Övriga externa kostnader	5	-233 768	-223 424
Personalkostnader	6	-111 707	-111 704
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 402 413	-1 402 417
Summa rörelsekostnader		-4 845 086	-4 571 281
Rörelseresultat		276 626	-283 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 102	13 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 247 629	-774 313
Summa finansiella poster		-2 244 527	-761 037
Resultat efter finansiella poster		-1 967 901	-1 044 337
Resultat före skatt		-1 967 901	-1 044 337
Årets resultat		-1 967 901	-1 044 337

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	151 150 940	152 553 353
Summa materiella anläggningstillgångar		151 150 940	152 553 353
Summa anläggningstillgångar		151 150 940	152 553 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 932	32 605
Övriga fordringar	9	180 092	924 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	168 979	85 492
Summa kortfristiga fordringar		355 003	1 042 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 134 723	1 767 783
Summa kassa och bank		2 134 723	1 767 783
Summa omsättningstillgångar		2 489 726	2 809 907
SUMMA TILLGÅNGAR		153 640 666	155 363 260

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 828 969	106 828 969
Fond för yttre underhåll		3 223 611	2 853 465
Summa bundet eget kapital		110 052 580	109 682 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 739 954	-9 325 471
Årets resultat		-1 967 901	-1 044 337
Summa fritt eget kapital		-12 707 855	-10 369 808
Summa eget kapital		97 344 725	99 312 626
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	54 977 938	55 082 938
Leverantörsskulder		299 541	175 134
Skatteskulder		107 640	96 040
Övriga skulder		169 630	172 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	741 192	524 222
Summa kortfristiga skulder		56 295 941	56 050 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 640 666	155 363 260

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 967 901

-1 044 337

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 402 413

1 402 417

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-565 488

358 080

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

26 673

-31 923

Förändring av kortfristiga fordringar

-42 787

-209 209

Förändring av leverantörsskulder

124 407

1 452

Förändring av kortfristiga skulder

225 900

58 011

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-231 295

176 411

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-138 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-138 500

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-105 000

-412 990

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-105 000

-412 990

Årets kassaflöde

-336 295

-375 079

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 471 018

2 846 098

Likvida medel vid årets slut

2 134 723

2 471 019

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) från och med 2023 tillämpar man det nya allmänna rådet BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar

Avskrivningstider:

		2023	2022
Byggnader		100 år	100 år
Tak över pergola	10 år	10 år	
Laddstationer		10 år	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 787 452	3 027 434
Uteblivna hyror,garage/p-plats	-13 500	0
Hyror lokaler momspliktiga	217 553	249 840
Hyror garage moms	5 400	10 800
Hyror garage	403 801	382 500
Kabel-TV/Bredband	166 242	164 628
Vidarefakturerad vattenkostnader	0	23 359
Varmvatten	63 247	95 447
El-avgift BR Bostad	280 555	302 531
Bränsletillägg lokal	3 889	3 679
Överlåtelse/pantsättning	0	10 626
Övriga debiterade avgifter	0	1 700
Öresutjämning	6	26
Fastighetsskatt ,lokal moms	53 830	0
Vidarefakt medlemmar	4 619	0
Överlåtelseavgifter	2 626	0
Påminnelsekostnad	180	0
	4 975 900	4 272 570

I föreningens årsavgifter ingår el och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fakturerade kostnader	250	2 794
Övriga intäkter	17 756	12 615
Erhållna staliga bidrag	127 805	0
	145 811	15 409

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl.avtal	66 560	115 971
Fastighetsskötsel.material	3 257	4 416
Fastighetsskötsel,beställningar	161 554	227 856
Fastighetsskötsel gård enl.avtal	154 735	138 514
Klottersanering	4 976	0
Skadedjurshantering/sanering	9 474	0
Snöröjning/sandning	118 046	92 261
Städning enl.avtal	81 348	79 956
Städning,beställningar	0	747
Mattservice/hyra	23 310	18 929
Hissbesiktning	3 806	4 665
Bevakning	61 276	65 056
Serviceavtal	29 560	60 034
Reparationer	151 608	679 979
Underhåll	582 557	0
El	572 395	601 117
Fjärrvärme	383 892	297 432
Vatten och avlopp	157 266	73 345
Sophämtning/renhållning	68 421	48 725
Fastighetsförsäkring	93 856	90 386
Bredband	161 547	180 527
Fastighetsskatt/avgift	53 820	53 820
Förvaltningskostnader	28 369	0
Förvaltningskostnader fd förvaltare	85 080	0
Fakt. överlåtelse/pantsättningavgift	4 054	0
Avläsning mediaförbrukning	36 429	0
	3 097 196	2 833 736

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon/internet	9 410	10 578
Inkassokostnade	1 073	1 435
Konstateradehyresförlust	0	742
Revisionsarvode	23 511	22 391
Föreningskostnader	20 001	15 969
Föreningsavgift	5 711	5 145
Förvaltningsarvode	169 366	103 668
Konsultarvode	0	54 712
Bostadsrätterna Sverige Ek.För	0	6 200
Övriga externakostnaderna	4 697	2 583
	233 769	223 423

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	85 000	85 000
Sociala kostnader	26 707	26 704
	111 707	111 704

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	1 389 648	1 389 652
Förbättringar	12 765	12 765
	1 402 413	1 402 417

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	139 173 616	139 035 116
Ingående anskaffningsvärden mark	25 965 659	25 965 659
Årets inköp	0	138 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 139 275	165 139 275
Ingående avskrivningar	-12 585 923	-11 183 506
Årets avskrivningar	-1 402 413	-1 402 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 988 336	-12 585 923
Utgående redovisat värde	151 150 939	152 553 352
Taxeringsvärden byggnader	93 375 000	93 375 000
Taxeringsvärden mark	30 007 000	30 007 000
	123 382 000	123 382 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter	180 092	122 315
Momsfordringar	0	68 454
Klientmedel SBC	0	701 681
Övriga kortfristiga fordringar	0	30 023
Räntekonto hos SBC	0	1 554
	180 092	924 027

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	92 008	85 492
Förutbetalda kostnader Anticimex	28 422	0
Förutbetalda bredband/telefoni kostnad	14 667	0
Förutbetalda jourkostnader	18 678	0
Förutbetalda hisskostnader	9 005	0
Förutbetalda kostnader Bostadsrätterna	6 200	
	168 980	85 492

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	58 000 000	58 000 000
	58 000 000	58 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,651%	2024-03-21	3 675 988	3 675 988
SBAB	4,66 %	2024-01-17	16 473 936	16 473 936
SBAB	4,65%	2024-01-15	17 794 711	17 794 711
SBAB	4,67%	2024-01-19	17 033 303	17 138 303
			54 977 938	55 082 938
Kortfristig del av långfristig skuld			54 977 938	55 082 938

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 557 938 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	404 458	408 680
Upplupna arvoden	85 000	85 000
Beräknad upplupna sociala avgifter	26 707	26 707
Upplupna räntekostnader	5 699	3 835
Upplupna kostnader entremattor	2 113	0
Upplupna El-kostnader	95 004	0
Upplupna värmekostnad	58 864	0
Upplupna Vatten & avloppskostnad	26 694	0
Upplupna Sophanteringskostnad	13 550	0
Upplupna trädgårdskostnader	23 103	0
	741 192	524 222

Anderas Debourg
Ordförande

Peter Ljung

Maria Wedin

Min revisionsberättelse har lämnats

Adnin Ali
Revisor, Borevision