



2024

ÅRSREDOVISNING

B o s t a d s r ä t s

H ö g d a l s t o l

7 6 9 6 0 0 3 5



Penneo dokumentnyckel: 3DENA-QC3MA-X33PS-V80VX-W6CJO-QH5MA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning –Tillgångar	8
Balansräkning –Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högdalstorget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

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 Förändring likvida medel.

- 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. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2024-04-16 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 927 kvm lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Styrelsen

Styrelsen

Ordförande: Andreas De Bourg

Ledamot: Peter Ljung

Ledamot: Maria Öfverström Wedin

Ledamot: Nina Hötzel

Ledamot: Ahmed El Shobaki

Suppleant: Gunnel Holm

Revisor, Adnin Ali (Borevision)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av trasig tvättmaskin/torktummlare i gemensamma tvättstugan.
- Hantering av diverse ordningsproblem
- Uppgradering av internet samt uppdaterat till ny hårdvara både till internet samt till tv.
- Analyser av befintliga avtal/utgifter
- Extra insatt stämma där man beslutade om en uppdaterad ny stadga.
- Utredning om möjlighet av återkrav av moms från skattemyndigheten.
- Målning av sparkplåt samt entrépartier.
- Utbyte av expansionskärl i undercentralen.
- Flytt av laddbox.
- Nya rutiner kring hantering av hyror/betalningar.
- Översikt av taxeringsvärdet på fastigheterna.
- Utbyte av flertalet vatten/el mätare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 13

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 14

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 579	4 976	4 273	4 039
Resultat efter finansiella poster	-776	-1 968	-1 044	-844
Soliditet (%)	63,0	63,0	63,9	64,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 219	1 076	874	741
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	87	83	81	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	84	116	122	76
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	84	78	60	58
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	25	32	15	14
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	192	226	197	0
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	11 044	11 163	11 184	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	13 605	13 751	13 778	13 881
Sparande per kvm (kr)	144	3	73	0
Räntekänslighet (%)	11,5	13,0	15,8	0,0
Kapitalkostnad /kvm totalyta (kr)	413	456	157	75
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	2 896	2 524	2 524	2 352

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 4 925 kvm varav 3 998 kvm bostadsrättsyta och 927 kvm lokalyta varav 99 kvm är hyresrätter och 828 kvm är garageyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har räknats fram till 2021.

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.

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

Föreningen redovisar en förlust på 776 tkr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader för föreningens lån.

För att finansiera föreningens framtida amorteringar, investeringar och underhållsåtgärder har styrelsen anlitat externa rådgivare som hjälpt till med förhandlingen av föreningens lån som är en stor post. Styrelsen har även arbetat aktivt med föreningens avtal för att se över eventuella besparingar. Vi har även höjt hyran i paritet med de höga räntekostnaderna.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 960 000	26 868 969	3 223 611	-10 739 954	-1 967 901	97 344 725
Avsättnings underhållsfond			370 146	-370 146		0
lanspråkstagande underhållsfond			-582 557	582 557		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 967 901	1 967 901	0
Årets resultat					-776 300	-776 300
Belopp vid årets utgång	79 960 000	26 868 969	3 011 200	-12 495 444	-776 300	96 568 425

Styrelsen föreslår att den redovisade resultaten (kronor):

Balanserat resultat	-12 495 444
Årets resultat	-776 300
	-13 271 744

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	370 146
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-85 597
i ny räkning överföres	-13 556 293
	-13 271 744

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 579 469	4 975 901
Övriga rörelseintäkter	3	733	145 811
Summa rörelseintäkter		5 580 202	5 121 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 482 456	-3 097 198
Övriga externa kostnader	5	-431 485	-233 768
Personalkostnader	6	-111 326	-111 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 402 417	-1 402 413
Summa rörelsekostnader		-4 427 684	-4 845 086
Rörelseresultat		1 152 518	276 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 517	3 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 033 335	-2 247 629
Summa finansiella poster		-1 928 818	-2 244 527
Resultat efter finansiella poster		-776 300	-1 967 901
Resultat före skatt		-776 300	-1 967 901
Årets resultat		-776 300	-1 967 901

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	149 748 523	151 150 940
Summa materiella anläggningstillgångar		149 748 523	151 150 940
Summa anläggningstillgångar		149 748 523	151 150 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 619	5 932
Övriga fordringar	9	151 174	180 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	193 680	168 979
Summa kortfristiga fordringar		349 473	355 003
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 170 620	2 134 723
Summa kassa och bank		2 170 620	2 134 723
Summa omsättningstillgångar		2 520 093	2 489 726
SUMMA TILLGÅNGAR		152 268 616	153 640 666

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 828 969	106 828 969
Fond för yttre underhåll		3 011 200	3 223 611
Summa bundet eget kapital		109 840 169	110 052 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 495 444	-10 739 954
Årets resultat		-776 300	-1 967 901
Summa fritt eget kapital		-13 271 744	-12 707 855
Summa eget kapital		96 568 425	97 344 725
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	33 683 647	0
Summa långfristiga skulder		33 683 647	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	20 709 291	54 977 938
Leverantörsskulder		281 272	299 541
Skatteskulder		107 640	107 640
Övriga skulder		180 092	169 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	738 249	741 192
Summa kortfristiga skulder		22 016 544	56 295 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 268 616	153 640 666

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-776 300	-1 967 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 402 417	1 402 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		626 117	-565 488
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 313	26 673
Förändring av kortfristiga fordringar		4 217	-42 787
Förändring av leverantörsskulder		-18 269	124 407
Förändring av kortfristiga skulder		7 519	225 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		620 897	-231 295
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-585 000	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-585 000	-105 000
Årets kassaflöde		35 897	-336 295
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 134 723	2 471 018
Likvida medel vid årets slut		2 170 620	2 134 723

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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:

	2024	2023	2022
Byggnader	100 år	100 år	100 år
Tak över pergola	10 år	10 år	10 år
Laddstationer	10 år	10 år	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 412 414	3 787 452
Uteblivna hyror,garage/p-plats	-34 200	-13 500
Hyror lokaler momspliktiga	232 890	217 553
Hyror garage moms	0	5 400
Hyror garage	414 800	403 801
Hyror laddstolpe elbil	16 750	0
Kabel-TV/Bredband	152 256	166 242
Vidarefakturerad värmekostnad	264	0
Varmvatten	69 400	63 247
El-avgift BR Bostad	235 664	280 555
Bränsletillägg lokal	3 504	3 889
Öresutjämning	8	6
Fastighetsskatt ,lokal moms	53 832	53 830
Vidarefakt medlemmar	4 119	4 619
Pansättningsavgifter	6 303	0
Överlåtelseavgifter	11 464	2 626
Påminnelsekostnad	0	180
	5 579 468	4 975 900

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	250
Övriga intäkter	733	17 756
Erhållna staliga bidrag	0	127 805
	733	145 811

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl.avtal	59 016	66 560
Fastighetsskötsel material	13 049	3 257
Fastighetsskötsel beställningar	296 669	161 554
Fastighetsskötsel gård enl.avtal	149 836	154 735
Klottersanering	0	4 976
Skadedjurshantering/sanering	38 622	9 474
Snöröjning/sandning	87 559	118 046
Städning enl.avtal	85 253	81 348
Mattservice/hyra	16 430	23 310
Hissbesiktning	5 113	3 806
Bevakning	85 609	61 276
Serviceavtal	18 010	29 560
Reparationer	187 943	151 608
Underhåll	85 597	582 557
El	411 956	572 395
Fjärrvärme	412 495	383 892
Vatten och avlopp	120 882	157 266
Sophämtning/renhållning	51 000	68 421
Fastighetsförsäkring	101 652	93 856
Bredband	136 147	161 547
Fastighetsskatt/avgift	53 820	53 820
Förvaltningskostnader	46 866	28 369
Förvaltningskostnader fd förvaltare	0	85 080
Fakt. överlåtelse/pantsättningavgift	24 332	4 054
Återbetalning moms Driftkostnader	-23 052	0
Avläsning mediaförbrukning	17 650	36 429
	2 482 454	3 097 196

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon/internet	8 721	9 410
Inkassokostnader	2 470	1 073
Revisionsarvode	30 477	23 511
Föreningskostnader	2 784	20 001
Föreningsavgift	11 854	5 711

Förbrukningsinventarier	37 963	0
Förvaltningsarvode	312 576	169 366
Konsultarvode	22 111	0
Övriga externa kostnader	2 528	4 697
	431 484	233 769

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	85 000	85 000
Sociala kostnader	26 326	26 707
	111 326	111 707

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	1 389 652	1 389 648
Förbättringar	12 765	12 765
	1 402 417	1 402 413

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	139 173 616	139 173 616
Ingående anskaffningsvärden mark	25 965 659	25 965 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 139 275	165 139 275
Ingående avskrivningar	-13 988 336	-12 585 923
Årets avskrivningar	-1 402 417	-1 402 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 390 753	-13 988 336
Utgående redovisat värde	149 748 522	151 150 939
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning skatter och avgifter	128 911	180 092
Övriga kortfristiga fordringar	22 263	0
	151 174	180 092

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	106 091	92 008
Förutbetalda kostnader Anticimex	30 751	28 422
Förutbetalda bredband/telefoni kostnad	8 999	14 667
Förutbetalda jourkostnader	20 088	18 678
Förutbetalda kostnad Mättjänst	3 530	0
Förutbetalda hisskostnader	13 110	9 005
Förutbetalda kostnader Bostadsrätterna	6 170	6 200
Förutbetalda kostnader Entrémattor	4 940	0
	193 679	168 980

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,33%	2027-01-19	16 273 936	16 473 936
SBAB	3,17%	2029-01-19	17 594 711	17 794 711
SBAB			0	17 033 303
Handelsbanken			0	3 675 988
SBAB	4,24%	2025-04-22	20 524 291	0
			54 392 938	54 977 938
Kortfristig del av långfristig skuld			20 524 291	54 977 938

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 467 938 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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	485 853	404 458
Upplupna arvoden	85 000	85 000
Beräknad upplupna sociala avgifter	26 707	26 707
Upplupna räntekostnader	0	5 699
Upplupna kostnader entremattor	0	2 113

Upplupna El-kostnader	57 096	95 004
Upplupna värmekostnad	57 022	58 864
Upplupna Vatten & avloppskostnad	21 269	26 694
Upplupna Soppanteringskostnad	5 302	13 550
Upplupna trädgårdskostnader	0	23 103
	738 249	741 192

Peter Ljung

Ahmed El Shobaki

Nina Hölzel

Min revisionsberättelse har lämnats

Adnin Ali
Revisor, Borevision

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokume
säker digital signering. Tecknarnas identitet har lag

"Med min signatur bekräftar jag innehålllet och alla dat

AHMED EL SHOBAKI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Högdalstorget 1

Serienummer: 91298634e6ac74[...]b3649eaa1e539

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-03-31 12:19:55 UTC



Nina Elke Hölzel (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8671c3540d519d[...]6255952ed92f2

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-31 12:36:50 UTC



Maria Benita Emilia Öfverström Wedin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f1644ef85017fd[...]2da490bd9b78e

IP: 83.190.xxx.xxx

2025-03-31 13:45:55 UTC



ANDREAS DEBOURG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Högdalstorget I

Serienummer: 06908470858895[...]ab027bf18378b

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-03-31 18:05:13 UTC



Lars Peter Ljung (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: eef86e781e7658[...]c11bdd5153ff9

IP: 185.209.xxx.xxx

2025-04-02 09:23:39 UTC



ADNIN ALI

Extern Revisor

Serienummer: aa3c58fdc74b33[...]629236bac4e9f

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-04 06:33:20 UTC

[illegible]

De tta dokumnt ärt förskatttfnicsekrtats leglör som innehåll
ett certifiatampolchf rämtead kvallllhfindahållare av kvypetogofafkskna kboentirsoelpl earva p emende ohjä l
tjänster. vali chatttprs: // penneo.c omllvearl iadnadrar validering
verktyg för digitala signaturer

- Distributerat av Maklarsamfundet i Sverige AB -