

Årsredovisning för

# **Brf Högvattnet 26**

769613-9364

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Högvattnet 26, 769613-9364, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27.

I bostadsrättsföreningen Högvattnet 26 med fastighetsbeteckningen Högvattnet 26 ingår 6 lägenheter samt 1 lokal. Total lägenhetsyta är 417 kvm fördelat på:

1 lägenhet om 2 rum och kök på 55 kvm  
3 lägenheter om 2 rum och kök på vardera 59 kvm  
1 lägenhet om 4 rum och kök på 91 kvm  
1 lägenhet om 5 rum och kök på 94 kvm  
Dessutom finns en uthyrningslokal på 100 kvm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter. Föreningen äger marken.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanligt underhåll och skötsel utförts. Byte belysning källare samt rengöring hänggrännor och takbehandling har utförts.

Föreningens negativa resultat beror på bokföringsmässiga avskrivningar, samt höjda räntor och elkostnader. Ifall kostnadsökningen inte stagnerar kommer styrelsen höja avgifterna och hyror för att resultatet skall balansera.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	378 408	378 508	310 015	304 852
Resultat efter finansiella poster	-100 237	-55 330	-90 149	12 557
Soliditet, %	12	14	16	20
Lån kr/ Boa	7 853	7 911	7 261	6 698
Årsavgift kr/ Boa	668	668	532	520
Skuldkvot (lån/ nettoomsättning)	8,66	8,71	9,76	9,16
EI / Bta	27	26	36	20
Vatten/ Bta	36	30	27	22
Värme/ Bta	162	186	255	188
Sparande/ Bta	-88	41		
Räntekänslighet %	11,75	12		
Årsavgifternas andel i % av tot intäkter	74	74		

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre reparation</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 831 031	277 200	-1 498 637	-55 330
Omföring av föreg års resultat			-55 330	55 330
Avsättning till yttre fond		19 998		
Årets resultat				-100 237
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 831 031</b>	<b>297 198</b>	<b>-1 553 967</b>	<b>-100 237</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor - 1 674 202, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 573 965
årets resultat	-100 237
Totalt	-1 674 202
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	19 998
balanseras i ny räkning	-1 694 200
Summa	-1 674 202

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	378 408	378 508
Övriga rörelseintäkter		-	23 520
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>378 408</b>	<b>402 028</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-278 820	-237 579
Övriga externa kostnader	4	-8 371	-36 929
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-54 850	-52 857
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-342 041</b>	<b>-327 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 367</b>	<b>74 663</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 604	-129 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-136 604</b>	<b>-129 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-100 237</b>	<b>-55 330</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-100 237</b>	<b>-55 330</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-100 237</b>	<b>-55 330</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5,6	3 148 068	3 176 158
Stambyte	7	415 738	424 456
Inventarier, verktyg och installationer	8,9	120 610	138 652
Summa materiella anläggningstillgångar		3 684 416	3 739 266
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		-49 800	-49 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		-49 800	-49 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 634 616</b>	<b>3 689 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 478	32 236
Summa kortfristiga fordringar		31 478	32 236
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		127 031	192 538
Summa kassa och bank		127 031	192 538
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>158 509</b>	<b>224 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 793 125</b>	<b>3 914 240</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 831 031	1 831 031
Fond för yttre underhåll		297 198	277 200
Summa bundet eget kapital		<u>2 128 229</u>	<u>2 108 231</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 573 965	-1 498 637
Årets resultat		-100 237	-55 330
Summa fritt eget kapital		<u>-1 674 202</u>	<u>-1 553 967</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>454 027</u>	<u>554 264</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	11	<u>3 275 000</u>	<u>3 299 000</u>
Summa långfristiga skulder		3 275 000	3 299 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skatteskulder		31 574	15 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>32 524</u>	<u>45 312</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>64 098</u>	<u>60 976</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 793 125</u>	<u>3 914 240</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-100 237	-55 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	54 850	52 857
	<u>-45 387</u>	<u>-2 473</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-45 387</b>	<b>-2 473</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	758	14 946
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 122	27 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-41 507</b>	<b>40 436</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-199 302
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-199 302</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	300 000
Amortering av låneskulder	-24 000	-24 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-24 000</b>	<b>276 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-65 507</b>	<b>117 134</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>192 538</b>	<b>75 405</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>127 031</b>	<b>192 539</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stambyte	50
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### 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 + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

#### Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid 1% ökad räntekostnad

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	278 808	278 808
Hysesintäkter lokal	99 600	99 700
<b>Summa</b>	<b>378 408</b>	<b>378 508</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Belysning	13 994	13 300
Värme	83 902	96 425
Vatten och avlopp	18 446	15 601
Bredbandskostnader	28 008	28 008
Renhållning och städning	12 906	10 149
Rep och underhåll fastighet	75 770	32 786
Fastighetsskatt/ avgift	15 910	15 664
Fastighetsskötsel och förvaltning	800	800
Fastighetsförsäkring	29 084	24 846
<b>Summa</b>	<b>278 820</b>	<b>237 579</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	6 719	6 125
Bankkostnader	1 652	1 769
Övriga kostnader inkl. hyresbortfall	-	29 035
<b>Summa</b>	<b>8 371</b>	<b>36 929</b>

### Not 5 Fastigheten och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 191 609	2 191 609
	2 191 609	2 191 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-253 950	-240 430
-Årets avskrivning enligt plan	-13 520	-13 520
	-267 470	-253 950
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 924 139</b>	<b>1 937 659</b>
Taxeringsvärde byggnad	5 141 000	5 141 000
Taxeringsvärde mark	5 616 000	5 616 000
<b>Summa</b>	<b>10 757 000</b>	<b>10 757 000</b>

### Not 6 Investeringar Fastigheten

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 457 049	1 457 049
	1 457 049	1 457 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-218 550	-203 980
-Årets avskrivning enligt plan	-14 570	-14 570
	-233 120	-218 550
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 223 929</b>	<b>1 238 499</b>

## Not 7 Stambyte

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	435 913	236 611
-Nyanskaffningar	-	199 302
Vid årets slut	435 913	435 913
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 457	-4 732
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-8 718	-6 725
Vid årets slut	-20 175	-11 457
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>415 738</b>	<b>424 456</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	645 299	645 299
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	645 299	645 299
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-598 634	-587 135
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 499	-11 499
Vid årets slut	-610 133	-598 634
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 166</b>	<b>46 665</b>

## Not 9 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	130 889	130 889
	130 889	130 889
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 902	-32 359
-Årets avskrivning enligt plan	-6 543	-6 543
	-45 445	-38 902
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 444</b>	<b>91 987</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	26 810	27 568
Telia	4 668	4 668
	<b>31 478</b>	<b>32 236</b>

## Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek, ränta 4,040%	2 749 000	2 761 000
Fastighetslån Stadshypotek, ränta 2,900%	226 000	238 000
Fastighetslån Stadshypotek, ränta 4,580%	300 000	300 000
	<b>3 275 000</b>	<b>3 299 000</b>

## Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 311 000	3 311 000
	<hr/>	<hr/>
	3 311 000	3 311 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 311 000</b>	<b>3 311 000</b>

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	10 347	11 425
Fortum	10 313	14 707
Ellevio	6 864	14 181
Bokslutsarvode	5 000	5 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>32 524</b>	<b>45 313</b>

## Underskrifter

Lidingö 2025-

Carola Larnefeldt  
Ordförande

Martina Niklasson

Minoo Roshan Pour

Angelica Larsson

Rebecka Berntsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lilian Larnefeldt  
Internrevisor