

Årsredovisning 2024

Brf Högdalstorget II

769622-5536



Välkommen till årsredovisningen för Brf Högdalstorget II

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-16.

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 Brandkontoret.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 756 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Krantz	Ordförande
Fredrik Eriksson	Styrelsesuppleant
Alexander Kvarnälv	Styrelseledamot, avgått under verksamhetsåret
Aili Meikop	Styrelseledamot
Karin Axelsson	Styrelseledamot
Mukul Awasthi	Styrelseledamot
Olle Karén	Styrelseledamot
Tommy Chau	Styrelseledamot

Valberedning

Robert Mjörnberg (sammankallande)

Johan Westermarck

Joel Höglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Rengöring av samtliga 4 st ventilationsaggregat samt ventilationskanaler från aggregaten.
Rengöring av samtliga ventilationskanaler från lägenheterna (1 st frånvarande)
- 2022** ● Heltäckande plåtbeklädnad av båda cykelförråden.
Installation av passersystem till samtliga garagepassager samt förrådet.
Installation av ytterligare 8 st laddstationer för elbilar.
Installation av fibernät till internet.
Byte av motor och styrdon till garageporten.
Brandskyddsinventering med tillhörande åtgärder utförda.
- 2020** ● Installation av 8 st laddstationer för elbilar.
Rengöring av värmesystem och värmeväxlare (ventilation, radiatorer och kranvatten).
- 2019** ● Byte till LED-belysning i trapphus, garage och utomhus.

Planerade underhåll

- 2025** ● Skrapning och oljning av träpartier på entréportarna.
Byte av klinkerplattor i portar efter behov.
Byte av samtliga 7 st nödtelefoner i hissarna.
- 2025-2026** ● Möjliggöra fastighetsnära insamling av förpackningar.

Avtal med leverantörer

Gästparkering	Aimo Park
Hiss, service	Amsler Hiss
Låssmed	Byggbeslag
Värmesystem, service	Chemiclean
Klottersanering	Color Off
Laddstationer för elbilar	Compleo
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Elnät	Ellevio
Marsköttsel	Hus- och Villaträdgårdar
El- och varmvattenmätning	Infometric
Elförbrukning	Jämtkraft
Städning, trapphus	Katarzyna Glaza
Sopkasuner, service	Miljöhuset i Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	SBC
Värme	Stockholm Exergi
Vatten och avfallshämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Internet, TV och telefoni	Telia
Garageport, service	Una Portar
Passersystem	Wendelius

Övrig verksamhetsinformation

Byte av ekonomisk förvaltare från SBC till NABO januari 2024.

Våren 2024 gick fläkten till garageventilationen sönder och blev då utbytt.

Byte av elmätare i undercentralen juni 2024.

Rensning av cykelförråd samt barnvagnsförråd juli 2024.

Ställdon till varmvattnet gick sönder december 2024 och blev utbytt i januari 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har det gjorts två avgiftshöjningar, 10% från 1:a februari samt 10% från 1:a juli.

I december gick ett av våra lån hos SBAB ut. Det förhandlades om på 2-års bunden ränta. Räntan är nu 2,58% (innan 1,14%). Ny löptid 2026-11-09.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10% och 2024-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Svenska Bolån om förhandling av låneräntor sades upp i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 872 173	5 366 444	5 091 613	5 018 306
Resultat efter fin. poster	-1 051 053	-1 289 219	-1 254 599	-450 550
Soliditet (%)	66	67	66	66
Yttre fond	2 627 123	2 119 781	2 069 221	-1 498 702
Taxeringsvärde	190 173 000	190 173 000	190 173 000	141 355 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	930	839	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	87,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 135	13 269	13 400	-13 528
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 135	12 016	13 400	-13 528
Sparande per kvm totalyta, kr	183	122	220	279
Elkostnad per kvm totalyta, kr	91	85	122	81
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	50	82	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	54	17	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	189	221	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	2,02	-	-
Räntekänslighet (%)	14,13	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 518 762 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar, underhåll och löpande kostnader överstiger det tidigare budgeterade resultatet. Omvärldsläget och kostnadsförändringar bevakas kontinuerligt, lägenhetsavgifterna justeras vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	115 120 000	-	-	115 120 000
Upplåtelseavgifter	49 754 149	-	-	49 754 149
Fond, yttre underhåll	2 119 781	-	507 342	2 627 123
Balanserat resultat	-12 215 038	-1 289 219	-507 342	-14 011 600
Årets resultat	-1 289 219	1 289 219	-1 051 053	-1 051 053
Eget kapital	153 489 672	0	-1 051 053	152 438 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 011 600
Årets resultat	-1 051 053
Totalt	-15 062 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	598 155
Att från yttre fond i anspråk ta	-122 385
Balanseras i ny räkning	-15 538 423
	-15 062 653

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 872 173	5 366 054
Övriga rörelseintäkter	3	32 567	155 580
Summa rörelseintäkter		5 904 740	5 521 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 034 579	-2 783 359
Övriga externa kostnader	9	-239 383	-288 708
Personalkostnader	10	-249 086	-231 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 984 296	-1 975 449
Summa rörelsekostnader		-5 507 344	-5 278 701
RÖRELSERESULTAT		397 396	242 933
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 109	18 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 474 559	-1 550 793
Summa finansiella poster		-1 448 449	-1 532 153
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 051 053	-1 289 219
ÅRETS RESULTAT		-1 051 053	-1 289 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	225 832 272	227 794 020
Markanläggningar	13	162 991	185 539
Summa materiella anläggningstillgångar		225 995 264	227 979 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		225 995 264	227 979 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 642	-11 492
Övriga fordringar	14	432 550	387 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	137 876	0
Summa kortfristiga fordringar		587 068	376 503
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 043 057	2 403 993
Summa kassa och bank		3 043 057	2 403 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 630 125	2 780 496
SUMMA TILLGÅNGAR		229 625 388	230 760 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 874 149	164 874 149
Fond för yttre underhåll		2 627 123	2 119 781
Summa bundet eget kapital		167 501 272	166 993 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 011 600	-12 215 038
Årets resultat		-1 051 053	-1 289 219
Summa fritt eget kapital		-15 062 653	-13 504 258
SUMMA EGET KAPITAL		152 438 619	153 489 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	29 852 493	45 539 324
Summa långfristiga skulder		29 852 493	45 539 324
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45 754 324	30 836 326
Leverantörsskulder		259 908	343 847
Skatteskulder		126 140	83 460
Övriga kortfristiga skulder		107 183	93 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 086 721	374 309
Summa kortfristiga skulder		47 334 276	31 731 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 625 388	230 760 055

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 396	242 933
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 984 296	1 975 449
	2 381 692	2 218 382
Erhållen ränta	26 109	18 640
Erlagd ränta	-1 464 600	-1 555 398
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	943 202	681 624
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-210 566	-313 263
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	675 260	-14 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 407 897	354 168
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-768 833	-752 913
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-768 833	-752 913
ÅRETS KASSAFLÖDE	639 064	-398 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 403 993	2 802 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 043 057	2 403 993

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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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 %
Markanläggningar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 608 568	3 905 348
Hysesintäkter, p-platser	510 392	525 450
Kabel-TV/Bredband	225 336	264 696
Vatten	156 879	164 003
El	361 883	492 756
Övriga intäkter	9 115	13 801
Summa	5 872 173	5 366 054

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	0
Övriga rörelseintäkter	8 920	390
Elprisstöd	0	151 150
Övriga intäkter	500	3 540
Försäkringsersättning	23 145	0
Övriga intäkter, moms	0	500
Summa	32 567	155 580

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	87 863	50 737
Städning	155 750	129 250
Besiktning och service	103 515	107 760
Trädgårdsarbete	163 304	128 748
Övrigt	51 816	20 729
Snöskottning	102 120	84 651
Summa	664 368	521 875

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 350	1 043
Bostäder	14 957	8 500
Bostäder VVS	9 204	24 119
Trapphus/port/entr	0	56 971
Dörrar och lås/porttele	41 920	33 563
Övriga gemensamma utrymmen	1 153	0
VA	10 496	0
Värme	0	21 563
Ventilation	69 447	192 182
El	9 983	6 202
Kabel-tv/bredband	0	8 719
Hissar	24 292	128 687
Fönster	23 145	0
Garage och p-platser	28 697	8 865
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	21 028
Summa	234 644	511 442

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	122 385	81 250
El	0	9 563
Summa	122 385	90 813

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	526 448	541 124
Uppvärmning	733 260	530 035
Vatten	411 370	129 560
Sophämtning	80 776	62 717
Summa	1 751 854	1 263 436

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 686	84 867
Bredband	202 912	269 196
Fastighetsskatt	41 730	41 730
Summa	261 328	395 793

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	42 399	53 862
Förbrukningsmaterial	1 357	0
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	103 127	203 596
Konsultkostnader	61 250	0
Summa	239 383	288 708

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	193 800	180 400
Sociala avgifter	55 286	50 785
Summa	249 086	231 185

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 473 986	1 550 648
Övriga räntekostnader	573	145
Summa	1 474 559	1 550 793

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	246 921	246 921
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	246 921	246 921
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 127	-21 089
Årets avskrivning	-1 962	-1 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 089	-19 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	225 832	227 794
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 746</i>	<i>50 746</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 173	142 173
Taxeringsvärde mark	48 000	48 000
Summa	190 173	190 173

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde TKR		
Ingående	225	225
Årets inköp 2025		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225	225
Ackumulerad avskrivning TKR		
Ingående	-40	-63
Årets avskrivning	-23	-23
Utgående ackumulerad avskrivning	-62	-40
Utgående restvärde enligt plan TKR	163	186

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	98 348	42 339
Skattefordringar	0	11 454
Övriga fordringar	334 202	334 202
Summa	432 550	387 995

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 012	0
Försäkringspremier	83 426	0
Förvaltning	23 438	0
Summa	137 876	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-12-15	0,67 %	25 000 000	25 000 000
SBAB	2026-11-09	2,58 %	24 026 725	24 184 676
SBAB	2026-03-16	3,80 %	6 040 768	6 091 650
SBAB	2025-11-17	3,60 %	20 539 324	21 099 324
Summa			75 606 817	76 375 650
Varav kortfristig del			45 754 324	30 836 326

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 531 817 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 940	0
Städning	28 500	0
El	63 391	0
Uppvärmning	81 363	0
Utgiftsräntor	45 240	35 281
Vatten	54 146	0
Löner	0	1 500
Beräknade uppl. sociala avifter	0	486
Förutbetalda avgifter/hyror	803 141	337 042
Summa	1 086 721	374 309

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1:a februari 2025 kommer en avgiftshöjning samt höjning av hyran för garageplats att ske, detta har meddelats medlemmarna via mejlutskick.

Underskrifter

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

Stockholm

Aili Meikop
Styrelseledamot

Karin Axelsson
Styrelseledamot

Mukul Awasthi
Styrelseledamot

Olle Karén
Styrelseledamot

Pia Krantz
Ordförande

Tommy Chau
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 21:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.03.2025 12:13

DOCUMENT ID:

SkmJlze6ke

ENVELOPE ID:

H1eGyefxaJg-SkmJlze6ke

DOCUMENT NAME:

Brf Högdalstorget II, 769622-5536 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE KARÉN uabolle@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 13:23 25.03.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.60.128
2. PIA KRANTZ pia.krantz@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 14:01 25.03.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 20.3.176.58
3. MUKUL AWASTHI mukulawasthi74@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 14:41 25.03.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.73.41
4. Aili Maria Meikop aili.meikop@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 16:33 25.03.2025 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.4.4
5. Chi Hong Tommy Chau tommychau@live.se	Signed Authenticated	25.03.2025 23:14 25.03.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.45.242
6. KARIN MARIA AXELSSON 1karin.axelsson@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 20:46 26.03.2025 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.21.154
7. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	26.03.2025 21:29 26.03.2025 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II, org. nr 769622-5536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högdalstorget II för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 21:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.03.2025 12:13

DOCUMENT ID:

BkZXyLMxpkx

ENVELOPE ID:

Byzkgflaye-BkZXyLMxpkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Högdalstorget 2 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	26.03.2025 21:30	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	26.03.2025 21:29	Low	IP: 90.224.208.207

* 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