

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Högborgen**

702000-9564

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högborgen, med organisationsnummer 702000-9564, får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vattentornet 4 med adress Furusundsgatan 11, 115 37 Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus som uppfördes 1938.

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet till medlemmar upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter 65 bostadsrättslägenheter samt en lokal med hyresrätt, sex garage med hyresrätt samt sju parkeringsplatser med nyttjanderätt.

Föreningens garage och parkeringsplatser ska i första hand upplåtas till medlem som är mantalsskriven och boende i fastigheten.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Den kamerala förvaltningen har skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB. Kontaktperson och kameral förvaltare hos Skärgårdskontoret har varit Christina Petterson.

Den tekniska förvaltningen har skötts av ESI AB.

Service av hissen sköts av Stockholms Hiss-Service AB. Årlig hisskontroll görs av Kiwa AB.

Husets återvinning sköts av Återvinningsbolaget i Stockholm AB, och hanteringen av hushållssopor och matåtervinning ombesörjs av Stockholm Vatten.

#### Väsentliga händelser under året

Under verksamhetsåret 2022/2023 har styrelsen haft 11 st protokollförda sammanträden. Styrelsen eller delar av styrelsen har dessutom löpande haft kontakt i frågor som rör föreningens verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

Förtroendevalda under verksamhetsåret har varit:

Styrelsen

Magnus Karlsson Rahm	ledamot, ordförande
Mia Bohman Bildt	ledamot
Erik Åberg	ledamot
Jennifer Petersson	ledamot
Lars Hörnström	ledamot

Caroline Åkerlund	suppleant
Håkan Sandelius	suppleant

Revisorer

Winthers Revisionsbyrå, Frida Wilson (ordinarie)  
Eskil Svensson (suppleant).

Valberedningen

Rebecca Lundberg (sammankallande) och Maria Saraste Albrecht.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 95 medlemmar. 7 har lämnat föreningen och 5 har blivit medlemmar, följaktligen avslutades året med 93 medlemmar. Av föreningens 65 lägenheter har under året 4 överlåtits, d.v.s. 6%.

### Underhåll och reparationer

Underhåll och reparationer för de kommande åren är planerade med hjälp av föreningens underhållsplan (UHP), vilken ligger till grund för kommande års budgetar.

Styrelsen har under det gångna året genomfört ett flertal projekt och förbättringsåtgärder på fastigheten:

- Samtliga avlopp från kök och badrum samt avloppsstammar, underhållsspolades av Haggrens Rör AB för att få bättre flöden och öka rörens livslängd.
- Belysningsarmaturer i trapphuset har modifierats till LED-belysning, vilket både ökar livslängden på ljuskällorna och sänker elförbrukningen.
- Samtliga parkerings- och garageplatser utrustades med laddstationer för el- och hybridbil. Föreningen erhöll 148.565 kr i stöd av Naturvårdsverket motsvarande halva installationskostnaden.
- Bättringsmålning av samtliga fönsterbågar och karmar samt balkongdörrar.
- Ny styrning av värmesystemet installerades för att få jämnare inomhusklimat och till viss del sänka energiförbrukningen.

### Viktiga förhållanden

Föreningen har under året haft bundet pris på el-handel. Fr.o.m. 2023-04-01 förväntas kostnaderna för el öka markant.

Genomsnittlig låneränta var vid årsskiftet 2,637%.

### Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5% fr.o.m. 2023-04-01, vilket anses befogad för att rusta inför kommande större underhållsåtgärder. Stambyte av de stammar som byttes i mitten av 1980-talet planeras runt år 2030. Fasad renovering år 2028.

Styrelsen räknar med en succesiv höjning av låneräntorna över de närmaste åren.

### Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	2 512 478	2 227 389	2 252 457	2 233 633	2 254 699
Resultat efter finansiella poster	508 971	711 578	510 433	357 936	637 937
Soliditet %	62	60	65	61	57
Årsavgift per kvm boyta	749	666	666	666	666
Lån per kvm boyta	2 953	2 994	2 311	2 762	3 144
Räntekostnad per kvm boyta	45	27	29	30	30
Värmekostnad per kvm boyta X)	123	120	106	130	127

X) Värmekostnaden per kvm är troligen mer korrekt 94 kr per kvm boyta, om beräkningen baseras på förmodad förbrukning av hiss, tvättmaskiner, belysning etc, men separat mätning av bergvärmepumparnas förbrukning sker inte.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	626 327	30 000	9 917 902	2 303 165	1 500 806	711 578
Disp av fg års resultat					711 578	-711 578
Avsättning till yttre fond				991 000	-991 000	
Ianspråktagande av yttre fond				-2 327 702	2 327 702	
Årets resultat						508 971
<b>Vid årets slut</b>	<b>626 327</b>	<b>30 000</b>	<b>9 917 902</b>	<b>966 463</b>	<b>3 549 086</b>	<b>508 971</b>

## Resultatdisposition

I enlighet med stadgarna § 36 ska avsättningarna till den yttre fonden vara enligt underhållsplan. De genomsnittliga årliga kostnaderna för reparation och underhåll under de kommande 20 åren används som belopp. Tanken är att medel förs från det fria egna kapitalet till fonden under de år då kostnaderna för reparation och underhåll understiger den genomsnittliga, bedömda kostnaden och att medel i fonden tas i anspråk (överförs från fonden till det fria egna kapitalet) under år då kostnaderna för reparationer och underhåll överstiger den genomsnittliga kostnaden.

Avsättning till den yttre fonden föreslås vara den över kommande 20 år genomsnittliga beräknade kostnaden om 1.122.000 kr, minskat med årets kostnader för reparation och underhåll. Eftersom årets kostnader har varit mindre än det genomsnittliga värdet, ökar den yttre fonden.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	3 549 086
årets resultat	508 971
<b>Totalt</b>	<b>4 058 057</b>
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	1 122 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-480 649
balanseras i ny räkning	3 416 706
<b>Summa</b>	<b>4 058 057</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 512 478	2 227 389
Övriga rörelseintäkter	3	24 346	36 697
		<u>2 536 824</u>	<u>2 264 086</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader	4	-1 343 692	-978 518
Förvaltningskostnader	5	-225 531	-205 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 860	-289 649
<b>Rörelseresultat</b>		<u>640 741</u>	<u>790 586</u>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader		-131 770	-79 008
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>508 971</u>	<u>711 578</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>508 971</u>	<u>711 578</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>508 971</u>	<u>711 578</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 761 766	22 073 770
Inventarier	7	-	-
Installationer	8	133 709	-
		<u>21 895 475</u>	<u>22 073 770</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>21 895 475</u>	<u>22 073 770</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		373 313	378 661
Övriga fordringar		273	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 282	61 310
		<u>423 868</u>	<u>439 971</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 927 726</u>	<u>2 489 583</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 351 594</u>	<u>2 929 554</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>25 247 069</u>	<u>25 003 324</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		626 327	626 327
Reservfond		30 000	30 000
Upplåtelseavgifter		9 917 902	9 917 902
Fond för yttre underhåll		966 463	2 303 165
		<u>11 540 692</u>	<u>12 877 394</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 549 086	1 500 806
Årets resultat		508 971	711 578
		<u>4 058 057</u>	<u>2 212 384</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 598 749</u>	<u>15 089 778</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	2 488 013	2 488 013
		<u>2 488 013</u>	<u>2 488 013</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 155 363	6 275 363
Leverantörsskulder		118 805	291 100
Skatteskulder		10 651	9 134
Övriga kortfristiga skulder		28 000	28 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		847 488	821 936
		<u>7 160 307</u>	<u>7 425 533</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>25 247 069</u>	<u>25 003 324</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		508 971	711 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		326 860	289 649
		835 831	1 001 227
Betald inkomstskatt		1 517	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>837 348</b>	<b>1 001 227</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		16 103	-89 407
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-146 743	272 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>706 708</b>	<b>1 184 400</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-148 565	-2 235 799
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-148 565</b>	<b>-2 235 799</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	2 000 000
Amortering av lån		-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-120 000</b>	<b>1 880 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>438 143</b>	<b>828 601</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 489 583</b>	<b>1 660 982</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 927 726</b>	<b>2 489 583</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Byggnader	2
Kabel-TV	5
Rökkkanaler	1
Stambyte	1
Balkonger	1
Fönsterrenovering	3
Tak	3
Tvättmaskiner	10
Bergvärme	1
Värmecentral	5
Bredband	10
Värmepump	7
Installation laddningspunkter	10

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 191 874	1 947 530
Andrahandsuthyrning	15 376	13 733
Hyror, lokaler	46 815	45 336
Hyror garage-och p-plats	252 992	215 430
Fastighetsskatt	5 421	5 360
<b>Summa</b>	<b>2 512 478</b>	<b>2 227 389</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	3 624	14 280
Pantsättningsavgifter	3 381	6 667
Övrigt	17 340	15 750
Öresutjämning	1	-
<b>Summa</b>	<b>24 346</b>	<b>36 697</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Varor, material	13 996	3 865
Fastighetsskötsel	32 568	34 210
Städning	57 726	56 884
Snöröjning	17 958	32 188
Trädgårdsskötsel/gården	5 338	2 278
Planerat underhåll	381 652	42 100
Oplanerat underhåll och reparationer	50 849	49 803
Service/skötselavtal/Besiktning	48 148	31 148
El/Värme	359 345	352 107
Vatten	74 082	71 506
Sophämtning	60 508	52 920
Grovsophämtning	18 897	23 396
Fastighetsförsäkring	43 220	41 542
Värmepumpsförsäkringar	5 300	4 700
Kabel-TV	12 300	11 868
Bredband	50 700	61 398
Fastighetsavgift	111 105	106 605
<b>Summa</b>	<b>1 343 692</b>	<b>978 518</b>

## Not 5 Förvaltningskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrationskostnader	3 275	2 061
Styrelsearvoden	84 539	76 300
Revisionsarvode	17 875	17 438
Kostnader Årsstämma	4 584	2 270
Föreningsmöten	1 649	1 170
Arvode ekonomisk förvaltning	81 250	72 756
Medlemskap branschorganisation	5 162	5 034
Bankkostnader	4 681	4 330
Sociala avgifter	22 516	23 973
<b>Summa</b>	<b>225 531</b>	<b>205 332</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	29 375 744	27 139 945
-Nyanskaffningar	-	2 235 799
Vid årets slut	29 375 744	29 375 744
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 301 974	-7 012 325
-Årets avskrivning	-312 004	-289 649
Vid årets slut	-7 613 978	-7 301 974
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 761 766</b>	<b>22 073 770</b>
<b>Varav mark</b>	<b>5 971 660</b>	<b>5 971 660</b>
Taxerginsvärde byggnader	42 889 000	33 829 000
Taxeringsvärde mark	108 348 000	75 348 000
	<b>151 237 000</b>	<b>109 177 000</b>

## Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	377 674	377 674
	377 674	377 674
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-377 674	-377 674
-Årets avskrivning	-	-
	-377 674	-377 674
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		-
-Nyanskaffningar	148 565	-
	<u>148 565</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-14 856	-
	<u>-14 856</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 709</b>	<b>-</b>

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på 148 565 kr som erhöles år 2022.

## Not 9 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, 3,072% ränta, förfalldag 2023-02-28	4 155 363	4 275 363
Stadshypotek, 1,840% ränta, förfalldag 2027-03-01	2 488 013	2 488 013
Stadshypotek, 2,723% ränta, förfalldag 2023-10-30	2 000 000	2 000 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-6 155 363	-6 275 363
	<b>2 488 013</b>	<b>2 488 013</b>
Fastighetsinteckningar	15 765 000	15 765 000

Amortering inom 1 år 6 155 363 kr

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2022.

Föreningen har för avsikt att endast delvis förlänga lånen som förfaller under 2023.  
Utöver engångsamortering om 2.300.000 kr planeras att fortsätta att amortera 120 000 kr/år.

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande har skett den dag som framgår av våra elektronsika underskrifter

Magnus Karlsson Rahm  
Ordförande

Mia Bohman Bildt

Erik Åberg

Jennifer Petersson

Lars Hörnström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Wilson  
Auktoriserad revisor

ÅR 2022

Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Apr 21 2023 11:04AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643911B9D4C4E  
APR 21 2023 11:04AM

Deltagare

**Frida Wilson (Skapare)**

Winthers Revisionsbyrå (556321-3197)

frida.wilson@winthers.se

Skickades: Apr 14 2023 10:46AM

**Mia Bohman Bildt (Esignatur)**

Mia.bildt@gmail.com

Signerad: Apr 14 2023 05:08PM

**Jennifer Petersson (Esignatur)**

jennifer.m.petersson@gmail.com

Signerad: Apr 21 2023 10:49AM

**Frida Wilson (Esignatur)**

frida.wilson@winthers.se

Signerad: Apr 21 2023 11:04AM

**Magnus Karlsson Rahm (Esignatur)**

magnus@dss.se

Signerad: Apr 14 2023 10:54AM

**Lars Hörnström (Esignatur)**

lars.hornstrom@gmail.com







Signerad: Apr 16 2023 10:31PM

**Erik Åberg (Esignatur)**

erik.berg9@gmail.com

Signerad: Apr 14 2023 06:03PM

## Registrerade händelser

Apr 14 2023 10:46AM	Frida Wilson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 94.140.24.192
Apr 14 2023 10:48AM	Magnus Karlsson Rahm granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1888007/643912cf0c91d">https://esign.simplesign.io/document/view/1888007/643912cf0c91d</a>	IP ADDRESS 109.238.143.192
Apr 14 2023 10:54AM	 Björn Magnus Karlsson Rahm signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0686</i> <i>Signerad med: BankID (b8227364-9c79-470c-a57b-77e9a5a8d8bb7)</i>	IP-ADDRESS 16.16.24.136
Apr 14 2023 05:06PM	Mia Bohman Bildt granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1888008/643912d3502d2">https://esign.simplesign.io/document/view/1888008/643912d3502d2</a>	IP ADDRESS 109.238.143.94
Apr 14 2023 05:08PM	 Gunnel Maria Kristina Bohman Bildt signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.7817 Long 17.0762</i> <i>Signerad med: BankID (f6d676cc-3cf3-4732-b4b3-a1bfdbc99706)</i>	IP-ADDRESS 109.238.143.94
Apr 16 2023 10:30PM	Lars Hörnström granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1888009/643912d63f76c">https://esign.simplesign.io/document/view/1888009/643912d63f76c</a>	IP ADDRESS 109.238.143.72
Apr 16 2023 10:31PM	 LARS HÖRNSTRÖM signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.7817 Long 17.0762</i> <i>Signerad med: BankID (5311f5ec-3d25-4892-9fec-ebc30b0f6294)</i>	IP-ADDRESS 109.238.143.72
Apr 21 2023 10:48AM	Jennifer Petersson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1888010/643912d9063e7">https://esign.simplesign.io/document/view/1888010/643912d9063e7</a>	IP ADDRESS 5.241.216.186
Apr 21 2023 10:49AM	 Jennifer Margaux Petersson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (4d3410df-d376-4074-a066-d5c31da712ba)</i>	IP-ADDRESS 94.234.109.223
Apr 14 2023 06:03PM	Erik Åberg granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1888011/643912dbe6a5c">https://esign.simplesign.io/document/view/1888011/643912dbe6a5c</a>	IP ADDRESS 109.238.143.174
Apr 14 2023 06:03PM	 ERIK ÅBERG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (27f045ea-f8d6-4318-85a3-fa3b7d9a6dd6)</i>	IP-ADDRESS 109.238.143.174
Apr 21 2023 11:03AM	Frida Wilson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1888012/643912de770b0">https://esign.simplesign.io/document/view/1888012/643912de770b0</a>	IP ADDRESS 94.140.24.192
Apr 21 2023 11:04AM	 FRIDA WILSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (4529b0cb-f4a7-4683-a0a9-bb014d75bae2)</i>	IP-ADDRESS 94.254.72.106
Apr 21 2023 11:04AM	Dokumentet har signerats	