

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Högborgen

702000-9564

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högborgen, med organisationsnummer 702000-9564, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Vattentornet 4 på friköpt mark. På fastigheten finns ett bostadshus som uppfördes 1938. Adress Furusundsgatan 11, 115 37 Stockholm.

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 AB. Kontaktperson och kameral förvaltare hos Skärgårdskontoret har varit Christina Pettersson.

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 2023/2024 har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden. Styrelsen eller delar av styrelsen har dessutom löpande haft kontakt i frågor som rör föreningens verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. För att uppdatera stadgarna till ny lagstiftning hölls även en extra föreningsstämma 2023-05-23.

Förtroendevalda under verksamhetsåret har varit;

Styrelsen

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

Martin Eriksson, Suppleant
Håkan Sandelius, Suppleant

Revisorer

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

Valberedningen

Rebecca Lundberg (sammankallande) och Maria Saraste Albrecht.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 93 medlemmar. 8 har lämnat föreningen och 13 har blivit medlemmar, följaktligen avslutades året med 99 medlemmar. Av föreningens 65 lägenheter har under året 6 överlåtit, d.v.s. 9%.

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:

- Arborist anlätades att ta ned halvdöd björk på gården samt bedöma och glesa ur annan större björk vid parkeringen.
- Under vintern upplevdes driftsproblem i värmearläggningen vilket resulterade i byte av 2 kompressorer i en av de två värmepumparna. Kostnaden 141.035 kr täcktes till stor del (111.110 kr) av fastighets- och värmepumpsförsäkring. Den defekta värmepumpen modifierades även till modernare standard.
- Vid den årliga besiktningen av hissen upptäcktes att drivskivan var ojämnt sliten och behöver bytas. Eftersom bytet inte är akut kommer skivan att bytas i början av 2024 samordnat med byte av hisslinor. Dessa byts något år tidigare än planerat för att minimera antal avstängningar av hissen.
- Fastighetens två frånluftsfläktar renoverades. Nya lager, rengöring och reparation av infästning.
- Lagstadgad Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) utfördes med godkänt resultat, efter att brister åtgärdats i två lägenheter.

Viktiga förhållanden

Föreningen har sedan 2023-04-01 haft rörligt pris på elhandel.

40% av lånen är bundet till 2027-03-01 med ränta 1,84%. Genomsnittlig låneränta var vid årsskiftet 3,751 %.

Förväntad framtida utveckling och händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att inleda 2024 med oförändrade avgifter. Parkeringsplatser och garage höjdes 500 kr per månad för att spegla höjda avgifter för boendeparkering.

Beaktande kommande större underhållsåtgärder analyserar styrelsen löpande kostnadsutvecklingen. Stambyte av de stammar som byttes i mitten av 1980-talet planeras runt år 2030. Fasad renovering år 2028.

Styrelsen ser över framtida avskrivningar att harmonisera med underhållsplanen för kommande år.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	2 580 561	2 512 478	2 227 389	2 252 457
Resultat efter finansiella poster	488 148	508 971	711 578	510 433
Soliditet %	69	62	60	65
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	777	749	666	666
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	2 126	2 953	2 994	2 311
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	2 087			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	303			
Räntekänslighet %	3			
Energikostnad per kvm	184			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	83			

Det finns nya nyckeltal upptagna för år 2023, inga jämförelsesiffror har tagits fram för tidigare år.

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	966 463	3 549 086	508 971
Disp av fg års resultat					508 971	-508 971
Avsättning till yttre fond				1 122 000	-1 122 000	
lanspråktagande av yttre fond				-480 649	480 649	
Årets resultat						488 148
Vid årets slut	626 327	30 000	9 917 902	1 607 814	3 416 706	488 148

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 1.337.000 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	3 416 706
årets resultat	488 148
Totalt	3 904 854
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	1 337 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-257 356
balanseras i ny räkning	2 825 210
Summa	3 904 854

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	3	2 580 561	2 512 478
Övriga rörelseintäkter	4	141 897	24 346
		<u>2 722 458</u>	<u>2 536 824</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-1 436 096	-1 343 692
Förvaltningskostnader	6	-251 696	-225 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 860	-326 860
Rörelseresultat		<u>707 806</u>	<u>640 741</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	-
Räntekostnader		-219 678	-131 770
Resultat efter finansiella poster		<u>488 148</u>	<u>508 971</u>
Resultat före skatt		<u>488 148</u>	<u>508 971</u>
Årets resultat		<u>488 148</u>	<u>508 971</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 449 762	21 761 766
Inventarier	8	-	-
Installationer	9	118 853	133 709
		<u>21 568 615</u>	<u>21 895 475</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 568 615</u>	<u>21 895 475</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		408 808	373 313
Övriga fordringar		1 320	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 967	50 282
		<u>464 095</u>	<u>423 868</u>
Kassa och bank		1 424 756	2 927 726
Summa omsättningstillgångar		<u>1 888 851</u>	<u>3 351 594</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 457 466</u>	<u>25 247 069</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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		1 607 814	966 463
		<u>12 182 043</u>	<u>11 540 692</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 416 706	3 549 086
Årets resultat		488 148	508 971
		<u>3 904 854</u>	<u>4 058 057</u>
Summa eget kapital		<u>16 086 897</u>	<u>15 598 749</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10	2 488 013	2 488 013
		<u>2 488 013</u>	<u>2 488 013</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 735 363	6 155 363
Leverantörsskulder		156 437	118 805
Skatteskulder		9 384	10 651
Övriga kortfristiga skulder		28 000	28 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		953 372	847 488
		<u>4 882 556</u>	<u>7 160 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 457 466</u>	<u>25 247 069</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		488 148	508 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		326 860	326 860
		815 008	835 831
Betald inkomstskatt		-1 267	1 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		813 741	837 348
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-40 227	16 103
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		143 516	-146 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		917 030	706 708
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-148 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-148 565
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 420 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 420 000	-120 000
Årets kassaflöde		-1 502 970	438 143
Likvida medel vid årets början		2 927 726	2 489 583
Likvida medel vid årets slut		1 424 756	2 927 726

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>	%
Byggnader	2
Kabel-TV	5
Rökkanaler	1
Stambyte	1
Balkonger	1
Fönsterrenovering	3
Tak	3
Tvättmaskiner	10
Bergvärme	1
Värmecentral	5
Bredband	10
Värmepump	7
Installation laddningspunkter	10

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet:

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
Med den totala intäkten menas endast avgiften.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 273 229	2 191 874
Andrahandsuthyrning	13 740	15 376
Hyror, lokaler	51 672	46 815
Hyror garage-och p-plats	236 292	252 992
Fastighetsskatt	5 628	5 421
Summa	2 580 561	2 512 478

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	9 086	3 624
Pantsättningsavgifter	5 208	3 381
Försäkringsersättning	111 110	-
Övrigt	16 493	17 341
Summa	141 897	24 346

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Varor, material	1 908	13 996
Fastighetsskötsel	32 591	32 568
Städning	63 914	57 726
Snöröjning	18 354	17 958
Trädgårdsskötsel/gården	9 613	5 338
Planerat underhåll	59 088	381 652
Oplanerat underhåll och reparationer	198 268	50 849
Service/skötselavtal/Besiktning	173 273	48 148
EI/Värme	458 152	359 345
Vatten	89 141	74 082
Sophämtning	72 338	60 508
Grovsophämtning/returpapper	27 139	18 897
Fastighetsförsäkring	46 325	43 220
Värmepumpsförsäkringar	5 900	5 300
Kabel-TV	13 737	12 300
Bredband	50 700	50 700
Fastighetsavgift	115 655	111 105
Summa	1 436 096	1 343 692

Not 6 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrationskostnader	5 658	3 275
Styrelsearvoden	90 047	84 539
Revisionsarvode	27 313	17 875
Kostnader Årsstämma	5 748	4 584
Föreningsmöten	1 165	1 649
Arvode ekonomisk förvaltning	83 189	81 250
Medlemskap branschorganisation	5 730	5 162
Bankkostnader	4 942	4 681
Tillsynsavgifter myndigheter	2 600	-
Sociala avgifter	25 305	22 516
Summa	251 697	225 531

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	29 375 744	29 375 744
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	29 375 744	29 375 744
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 613 978	-7 301 974
-Årets avskrivning	-312 004	-312 004
Vid årets slut	-7 925 982	-7 613 978
Redovisat värde vid årets slut	21 449 762	21 761 766
Varav mark	5 971 660	5 971 660
Taxerginsvärde byggnader	42 889 000	42 889 000
Taxeringsvärde mark	108 348 000	108 348 000
	151 237 000	151 237 000

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<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
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	148 565	-
-Nyanskaffningar	-	148 565
	<u>148 565</u>	<u>148 565</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 856	-
-Årets avskrivning	-14 856	-14 856
	<u>-29 712</u>	<u>-14 856</u>
Redovisat värde vid årets slut	118 853	133 709

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

Not 10 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, 5,050% ränta, förfallodag 2024-02-29	1 735 363	4 155 363
Stadshypotek, 1,840% ränta, förfallodag 2027-03-01	2 488 013	2 488 013
Stadshypotek, 5,001% ränta, förfallodag 2024-10-30	2 000 000	2 000 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-3 735 363	-6 155 363
	<u>2 488 013</u>	<u>2 488 013</u>

Fastighetsinteckningar	15 765 000	15 765 000
------------------------	------------	------------

Amortering inom 1 år 3 735 363 kr

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2023.

Föreningen har för avsikt att förlänga lånen som förfaller under 2024 samt att fortsätta att amortera 120 000 kr/år.

Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Magnus Karlsson Rahm
Ordförande

Mia Bohman Bildt

Erik Åberg

Jennifer Petersson

Lars Hörnström

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

Frida Wilson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

