

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Högborgen

702000-9564

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högborgen, med organisationsnummer 702000-9564, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om 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 tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Den kamerala förvaltningen har skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö 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 2024/2025 har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden. Styrelsen eller delar av styrelsen har dessutom löpande haft kontakt i frågor som rör föreningens verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

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 99 medlemmar. 10 har lämnat föreningen och 15 har blivit medlemmar, följaktligen avslutades året med 104 medlemmar. Av föreningens 65 lägenheter har under året 9 överlåtits, d.v.s. 13 %.

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:

- Ny stenläggning ger föreningens gård ett bättre intryck. I samband med markarbetet har en ny cykelparkering anlagts på föreningens mark.
- Hissen har haft en del driftstörningar som åtgärdats. Även drivskiva och linor har bytts under året.
- Med hjälp av konsult har fasadens skick utvärderats. Slutsatsen är att vänta med åtgärder till planerad renovering år 2028.
- Entreprenören som målade om taket 2019, åtgärdade utan kostnad de små partier där färgen släppt.
- Det upptäcktes ett läckage från en värmeledning samt från avloppsrör under badrum. Det har visat sig att avloppsrören inte blev korrekt fastklamrade då den aktuella stammen renoverades 2000. Styrelsen har låtit besiktiga berörda badrum och beslutat att åtgärda upphängningen av avloppsrör i de berörda badrummen.
- Hyreslokalen har bytt ägare. Sweet and Beauty AB har tagit över.
- I samband med överlåtelsen av hyreslokalen återgick en garageplats till föreningen. I skrivande stund håller styrelsen på att utreda bästa användningsområde för sagda garage.
- Ett nytt torkskåp med energiåtervinning har köpts in till tvättstugan.
- Klotter upptäcktes på baksidan av huset och sanerades omgående.

Viktiga förhållanden

Föreningen har under året haft rörligt pris på elhandel.

40% av lånen är bundet till 2027-03-01 med ränta 1,84%. Genomsnittlig låneränta var vid årsskiftet 2,731 %.

Förväntad framtida utveckling och händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att inleda 2025 med oförändrade avgifter.

Beaktande kommande större underhållsåtgärder analyserar styrelsen löpande kostnadsutvecklingen. Stambyte av de stammar som byttes i mitten av 1980-talet planeras runt år 2030. Fasadrenovering år 2028. Dessa större åtgärder kommer att finansieras med nya lån.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	2 693 544	2 580 561	2 512 478	2 227 389
Resultat efter finansiella poster	-341 656	488 148	508 971	711 578
Soliditet %	68	69	62	60
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	786	777	749	666
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	2 005	2 126	2 953	2 994
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	1 968	2 087		
Sparande per kvm, totalt upplåtna	310	303		
Räntekänslighet %	3	3		
Energikostnad per kvm	205	184		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84	83		

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

Upplysning vid förlust:

Att upprätta de finansiella rapporterna kräver att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av styrelsen som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

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	1 607 814	3 416 706	488 148
Disp av fg års resultat					488 148	-488 148
Avsättning till yttre fond				1 337 000	-1 337 000	
lanspråktagande av yttre fond				-257 356	257 356	
Årets resultat						-341 656
Vid årets slut	626 327	30 000	9 917 902	2 687 458	2 825 210	-341 656

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 1.244.000 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	2 825 210
årets resultat	-341 656
Totalt	2 483 554
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	1 244 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-48 000
balanseras i ny räkning	1 287 554
Summa	2 483 554

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	3	2 693 544	2 580 561
Övriga rörelseintäkter	4	36 412	141 897
		<u>2 729 956</u>	<u>2 722 458</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-1 414 862	-1 436 096
Förvaltningskostnader	6	-310 629	-251 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 155 781	-326 860
Rörelseresultat		<u>-151 316</u>	<u>707 806</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 586	20
Räntekostnader		-209 926	-219 678
Resultat efter finansiella poster		<u>-341 656</u>	<u>488 148</u>
Resultat före skatt		<u>-341 656</u>	<u>488 148</u>
Årets resultat		<u>-341 656</u>	<u>488 148</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 329 351	21 449 762
Markanläggning	8	419 366	-
Inventarier	9	131 097	-
Installationer	10	103 995	118 853
		20 983 809	21 568 615
Summa anläggningstillgångar		20 983 809	21 568 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		413 759	408 808
Övriga fordringar		111	1 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 236	53 967
		418 106	464 095
Kassa och bank		1 786 023	1 424 756
Summa omsättningstillgångar		2 204 129	1 888 851
SUMMA TILLGÅNGAR		23 187 938	23 457 466

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		2 687 458	1 607 814
		<u>13 261 687</u>	<u>12 182 043</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 825 210	3 416 706
Årets resultat		-341 656	488 148
		<u>2 483 554</u>	<u>3 904 854</u>
Summa eget kapital		<u>15 745 241</u>	<u>16 086 897</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 488 013	2 488 013
Övriga långfristiga skulder		28 000	-
		<u>2 516 013</u>	<u>2 488 013</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 381 363	3 735 363
Förskott från kunder		3 906	-
Leverantörsskulder		605 113	156 437
Skatteskulder		6 296	9 384
Övriga kortfristiga skulder		611	28 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		929 395	953 372
		<u>4 926 684</u>	<u>4 882 556</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 187 938</u>	<u>23 457 466</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-341 656	488 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 155 781	326 860
		814 125	815 008
Betald inkomstskatt		-3 088	-1 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		811 037	813 741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		45 989	-40 227
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		429 216	143 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 286 242	917 030
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-570 975	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-570 975	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-354 000	-2 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-354 000	-2 420 000
Årets kassaflöde		361 267	-1 502 970
Likvida medel vid årets början		1 424 756	2 927 726
Likvida medel vid årets slut		1 786 023	1 424 756

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

En fastställd avskrivningsplan har omprövats då planen var uppenbart felaktig, dvs. nyttjandeperioden eller avskrivningsmetoden väsentligt har påverkats av en tidigare felaktig bedömning och ändrade förutsättningar. En omprövning av avskrivningsplanen för en anläggningstillgång innebär en ändrad bedömning. Den nya bedömningen tillämpas framåt i tiden.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	50
Markanläggning	50
Stambyte	50
Rökkanaler	40
Balkonger	60
Tak	30
Bergvärme	30
Bredband	10
Värmepump	15
Installation laddningspunkter	10
Torkskåp	10
Cykelställ	15

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 300 616	2 273 229
Andrahandsuthyrning	19 116	13 740
Hyrer, lokaler	55 044	51 672
Hyrer garage-och p-plats	308 072	236 292
Laddstationer	5 080	-
Fastighetsskatt	5 616	5 628
Summa	2 693 544	2 580 561

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	9 910	9 086
Pantsättningsavgifter	4 584	5 208
Försäkringsersättning	-	111 110
Övrigt	21 918	16 493
Summa	36 412	141 897

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Varor, material	6 652	1 908
Fastighetsskötsel	32 256	32 591
Städning	62 766	63 914
Snöröjning	14 253	18 354
Trädgårdsskötsel/gården	-	9 613
Planerat underhåll	48 000	59 088
Oplanerat underhåll och reparationer	214 054	198 268
Service/skötselavtal/Besiktning	54 529	173 273
El/Värme	498 231	458 152
Vatten	113 959	89 141
Sophämtning	93 610	72 338
Grovsophämtning/returpapper	29 173	27 139
Fastighetsförsäkring	52 889	46 325
Värmepumpsförsäkringar	6 792	5 900
Kabel-TV	14 453	13 737
Bredband	54 925	50 700
Fastighetsavgift	118 320	115 655
Summa	1 414 862	1 436 096

Not 6 Förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Självrisker vid skada	63 636	-
Administrationskostnader	3 341	5 658
Styrelsearvoden	91 458	90 047
Revisionsarvode	19 100	27 313
Kostnader Årsstämma	5 439	5 748
Föreningsmöten	-	1 165
Arvode ekonomisk förvaltning	88 560	83 189
Medlemskap branschorganisation	5 681	5 730
Bankkostnader	5 042	4 942
Tillsynsavgifter myndigheter	2 820	2 600
Sociala avgifter	25 552	25 305
Summa	310 629	251 697

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	29 375 744	29 375 744
Vid årets slut	29 375 744	29 375 744
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 925 982	-7 613 978
-Årets avskrivning	-1 120 411	-312 004
Vid årets slut	-9 046 393	-7 925 982
Redovisat värde vid årets slut	20 329 351	21 449 762
Varav mark	5 971 660	5 971 660
Taxeringsvärde byggnader	42 889 000	42 889 000
Taxeringsvärde mark	108 348 000	108 348 000
	151 237 000	151 237 000

En fastställd avskrivningsplan har omprövats då planen var uppenbart felaktig, dvs. nyttjandeperioden eller avskrivningsmetoden väsentligt har påverkats av en tidigare felaktig bedömning och ändrade förutsättningar. En omprövning av avskrivningsplanen för en anläggningstillgång innebär en ändrad bedömning. Den nya bedömningen tillämpas från räkenskapsåret 2024. På grund av den ändrade avskrivningstakten har en engångskostnad belastat årets avskrivningar med 585 700 kr. Avskrivningarna framåt för år 2025 beräknas vara ca 535 tkr.

Not 8 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	427 925	-
	427 925	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar	-	-
-Årets avskrivning	-8 559	-
	-8 559	-
Redovisat värde vid årets slut	419 366	-

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	377 674	377 674
-Nyanskaffningar	143 050	
	<u>520 724</u>	<u>377 674</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-377 674	-377 674
-Årets avskrivning	-11 953	
	<u>-389 627</u>	<u>-377 674</u>
Redovisat värde vid årets slut	131 097	-

Not 10 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	148 565	148 565
	<u>148 565</u>	<u>148 565</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-29 712	-14 856
-Årets avskrivning	-14 858	-14 856
	<u>-44 570</u>	<u>-29 712</u>
Redovisat värde vid årets slut	103 995	118 853

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

Not 11 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, 3,211% ränta, förfallodag 2025-08-29	1 381 363	1 735 363
Stadshypotek, 1,840% ränta, förfallodag 2027-03-01	2 488 013	2 488 013
Stadshypotek, 3,508% ränta, förfallodag 2025-10-30	2 000 000	2 000 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	<u>-3 381 363</u>	<u>-3 735 363</u>
	2 488 013	2 488 013
 Fastighetsinteckningar	 15 765 000	 15 765 000

Amortering inom 1 år 3 381 363 kr

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2024.

Föreningen har för avsikt att förlänga lånen som förfaller under 2025 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>

