

Bostadsrättsföreningen Högmora 21

Org.nr: 769633-8875

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högmora 21, organisationsnummer 769633-8875, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.
 - Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
 - Amortering av föreningens lån har pausats under 2024 tillsvidare, styrelsen följer ränte-och världsläget. - Föreningens lån är bundet till 2025-10-02.
 - Det finns i dagsläget inget styrelsebeslut på höjda avgifter.
- Styrelsen reserverar sig för framtida höjningar baserat på det ekonomiska världsläget.

Föreningens säte är i Huddinge kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2017

Ekonomisk plan registrerades år 2018

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Daniel Corradino
Ledamot	Patrik Uppman
Ledamot	Sanja Nikodijevic
Ledamot	Erik Tusséus Bothin
Ledamot	Josefin Enström
Suppleant	Peter Hergefeldt
Suppleant	Christian Reyer

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Gullis Kulbay
	Revidex AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åsa Hedlund och Nikolaus Fotiadis

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Högmora 3:21 - 3,23, 3,88-3,91

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²):

2 093

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
6 rok	14
Summa	21
Totalt antal bostadslägenheter:	21

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-05-06

Underhållsplanen sträcker sig mellan åren 2022-2072.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Spola dagvattenbrunn	2023	
Spola dagvattenbrunn	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade under 2023 att binda föreningens banklån för att inte behöva höja avgifterna ytterligare. Föreningens lån är nu bundna till 2025-10-02.

Medlemsinformation

33 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

1

bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 290	1 011	964	964
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 652	- 458	- 438	- 245
Soliditet ¹ , %	75	76	76	75
Räntekänslighet	20	26	27	27
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	98	86
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	615	480	461	461
Skuldsättning / kvm totalyta	12 282	12 282	12 344	12 469
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 282	12 282	12 344	12 469
Energikostnad / kvm	64	53	64	31
Sparande / kvm	-14	79	89	179

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 780 000	196 504	- 1 003 730	- 457 865	79 514 909
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		49 550	-49 550		0
Balanseras i ny räkning			- 457 865	457 865	0
Årets resultat				- 652 222	- 652 222
Belopp vid årets utgång	80 780 000	246 054	- 1 511 145	- 652 222	78 862 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 511 145
Årets resultat	- 652 222
Totalt	- 2 163 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 2 213 367
Totalt	- 2 163 367

Ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 289 923	1 010 839
Övriga rörelseintäkter		0	2 223
Summa Rörelseintäkter		1 289 923	1 013 062
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-269 539	-253 572
Administration och förvaltning	4	-35 289	-160 530
Avskrivningar		-623 807	-623 808
Summa Rörelsekostnader		-928 635	-1 037 910
RÖRELSERESULTAT		361 288	-24 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		830	2 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 014 340	-435 465
Summa Finansiella poster		-1 013 510	-433 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-652 222	-457 865
RESULTAT FÖRE SKATT		-652 222	-457 865
ÅRETS RESULTAT		-652 222	-457 865

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	103 987 431	104 611 238
Summa materiella anläggningstillgångar		103 987 431	104 611 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 987 431	104 611 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		503	608 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	48 170
Kundfordringar		253 549	3 305
Summa kortfristiga fordringar		254 052	659 697
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 005 371	0
Summa kassa och bank		1 005 371	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 259 423	659 697
SUMMA TILLGÅNGAR		105 246 854	105 270 935

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		80 780 000	80 780 000
Fond för yttre underhåll		246 054	196 504
Summa bundet eget kapital		81 026 054	80 976 504
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 511 145	-1 003 730
Årets resultat		-652 222	-457 865
Summa fritt eget kapital		-2 163 367	-1 461 595
SUMMA EGET KAPITAL		78 862 687	79 514 909
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	25 705 627	0
Summa långfristiga skulder		25 705 627	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		25 705 627	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	25 705 627
Leverantörsskulder		13 855	24 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		664 685	26 276
Summa kortfristiga skulder		678 540	25 756 026
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		678 540	25 756 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 246 854	105 270 935

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		361 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		623 807
Summa		985 095
Erhållen ränta		830
Erlagd ränta		-1 014 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-28 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		405 645
Minskning av rörelseskulder		-25 077 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 700 256
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		25 705 627
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 705 627
Årets kassaflöde		1 005 371
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		1 005 371

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Markanläggning	30
Elanläggning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

2023	2022
1 288 084	1 004 063
1 838	6 762
0	14
1 838	6 776
1 289 922	1 010 838

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	0	3 600
Vatten och avlopp	134 453	107 551
Sophämtning	31 866	38 584

166 319	149 735
----------------	----------------

Köpta tjänster

Snöröjning/sandning	47 875	50 125
Övriga köpta tjänster	0	379

47 875	50 504
---------------	---------------

Övriga driftkostnader

Försäkring	48 170	51 614
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	7 175	1 719
--------------	-------	-------

Totalt operativ drift och underhåll

269 539	253 572
----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	0	850
--------------------------------	---	-----

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	0	45 637
Extra ekonomisk förvaltning	656	17 111

656	62 748
------------	---------------

Revision

Revisionsarvode	4 000	8 800
-----------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	5 117
Konsultarvode	0	74 493
Övriga kostnader	30 633	8 522

30 633	88 132
---------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

35 289	160 530
---------------	----------------

Not 5. Ställda säkerheter

2023-12-31	2022-12-31
-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	26 162 500	26 162 500
------------------------	------------	------------

Summa:	26 162 500	26 162 500
---------------	-------------------	-------------------

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	107 093 419	107 093 419
Utgående anskaffningsvärden	107 093 419	107 093 419
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 482 181	- 1 858 373
Årets avskrivningar	- 623 807	- 623 808
Utgående avskrivningar	-3 105 988	-2 482 181
Utgående redovisat värde	103 987 431	104 611 238
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 718 000	35 718 000
Taxeringsvärde mark	13 832 000	13 832 000
	49 550 000	49 550 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB	25-09-30	4,62 %	25 705 627	0
SHB	23-06-30	2,994 %	0	25 705 627
Summa skulder till kreditinstitut			25 705 627	25 705 627
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-25 705 627
			25 705 627	0

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Daniel Corradino

Patrik Uppman

Sanja Nikodijevic

Erik Tusséus Bothin

Josefin Enström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Revidex AB

Gullis Kulbay