

BRF HÖGAFFELN 6-7


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



S1uq590F9-H1xu9qcuFq

Årsredovisning för
Brf Högaffeln 6 & 7
769623-5246

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Högaffeln 6-7 (769623-5246) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-06 och nuvarande stadgar antogs 2020-08-24 och registrerades 2020-10-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Högaffeln 7 i Stockholms kommun, omfattande adressen Nynäsvägen 318. Högaffeln 7 byggdes år 1929. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-03-31.

Föreningen äger fastigheten Högaffeln 6 i Stockholms kommun, omfattande adressen Nynäsvägen 316. Högaffeln 6 byggdes år 1929. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Boendeyta (kvm)
23 (26 och 3 sammanslagna)	Lägenheter, bostadsrätt	1 157
1	Lokaler, hyresrätt	44
9	Antal p-platser	

Fastigheten har 23 lägenheter men 26 aviseras på grund av 2 omgjorda etagelägenheter och en sammanslagning med lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar tillägg för bostadsrätt och ägarlägenhet.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-04. På stämman deltog 13 medlemmar. fastighet behöver revisor ej vara auktoriserad eller godkänd.

Styrelsen har fram till stämman utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Karåker Sundström	Ordförande
Jessica Rington	Ledamot
Ellen Gjores	Ledamot

Styrelsen har efter stämman utgjorts av:

Namn	Roll
Texas Bodorf	Ordförande
Henrik Högman	Ledamot
Cecilia	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Karolina Lövström.

Valberedningen har utgjorts av Ellen Gjores, Fredrik Karåker Sundström och Jessica Rington.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-	OVK Slutförd
2021-	Fönsterrenovering
2020-	OVK-åtgärder i samtliga lägenheter
2018-	Renovering och ersättning av samtliga fönster på baksidan av huset
2015-	Installation av Wisetrap-råttfällor i avloppsrör i källaren
2014-	Installation och gruppanslutning av fiberbredband från Bredbandsbolaget Renovering och målning av cykelrum
2013-	Byggt uteplats och träaltan, Ekonomisk förvaltning övergick från Sisyfos till Fastighetsägarna Service, ordningställande av barnvagnsförråd i källaren på adress Nynäsvägen 316
2010–2011	Helrenovering av fastigheten, Stammar och el utbytt

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022–2023	-

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-10-01 med 8 procent.

Styrelsen kommer föreslå en 2% höjning av avgiften som tas beslut om under stämman 2022.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har x överlåtelser gjorts och vid årets slut var därmed antalet medlemmar 29 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat med och genomfört följande aktiviteter:

- Fönsterrenovering Augusti 2021
- OVK åtgärder för att avsluta bygglov
- Undersökt åtgärder för att avsluta bygglov för vindslägenheter där uppställning för utryckningsfordon på baksidan krävts mest engagemang.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- OVK Godkänd 22/3
- Undersökt och åtgärdat läckage runt ventilationstrumma på tak i fastighet 316.
-

Föreningen har pågående bygglovsärenden hos Stadsbyggnadskontoret gällande vindslägenheter sedan 2011 (dnr 2011-14327 - 575).

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 148	1 072	1052	1035
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 197	-727	-471	-954
Soliditet (%)	69,5	71,1	71,5	71,7

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	37 664 000	287 000	177 453	-3 948 711	-727 406	33 452 336
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-135 529	135 529		
Balanseras i ny räkning				-727 406	727 406	
Årets resultat					-1 197 441	-1 197 440
Belopp vid årets utgång	37 664 000	287 000	41 924	-4 540 588	-1 197 441	32 254 896

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 540 588
Årets resultat	-1 197 440
Totalt	-5 738 028
Avsättning till yttre fond	80 847
Uttag ur yttre fond	-41 924
Balanseras i ny räkning	-5 776 951
Summa	-5 738 028

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 148 037	1 072 492
Övriga rörelseintäkter		180	570
Summa rörelseintäkter		1 148 217	1 073 062
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 610 816	-1 014 370
Övriga externa kostnader	4	-69 197	-71 810
Personalkostnader och arvoden		-19 800	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 216	-501 216
Summa rörelsekostnader		-2 201 029	-1 607 109
Rörelseresultat		-1 052 812	-534 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 662	-193 409
Summa finansiella poster		-144 629	-193 359
Resultat efter finansiella poster		-1 197 441	-727 406
Resultat före skatt		-1 197 441	-727 406
Skatter			
Årets resultat		-1 197 441	-727 406

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	46 111 556	46 612 772
Summa materiella anläggningstillgångar		46 111 556	46 612 772
Summa anläggningstillgångar		46 111 556	46 612 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 124	53 998
Övriga fordringar		43 968	36 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 745	98 219
Summa kortfristiga fordringar		137 837	188 736
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		171 810	220 608
Summa kassa och bank		171 810	220 608
Summa omsättningstillgångar		309 647	409 344
SUMMA TILLGÅNGAR		46 421 203	47 022 116

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 951 000	37 951 000
Fond för yttre underhåll		41 924	177 453
Summa bundet eget kapital		37 992 924	38 128 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 540 588	-3 948 711
Årets resultat		-1 197 441	-727 406
Summa fritt eget kapital		-5 738 029	-4 676 117
Summa eget kapital		32 254 895	33 452 336
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	5 460 620
Summa långfristiga skulder		-	5 460 620
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	7	13 842 014	7 793 805
Leverantörsskulder		71 461	82 930
Skatteskulder		69 081	60 463
Övriga skulder		28 750	25 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 002	146 462
Summa kortfristiga skulder		14 166 308	8 109 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 421 203	47 022 116

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	940 523	891 504
Hyror	192 999	177 439
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 515	3 549
	1 148 037	1 072 492

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	65 538	47 530
Städning	31 745	31 320
Tillsyn, besiktning, kontroller	78 437	15 955
Trädgårdsskötsel	6 700	-
Reparationer	54 933	80 812
El	25 152	22 928
Uppvärmning	192 002	163 183
Vatten	36 414	49 963
Sophämtning	33 248	33 501
Försäkringspremie	66 580	57 600
Tomträttsavgäld	53 700	53 700
Fastighetsavgift bostäder	35 016	27 866
Korrigerig föregående års skatt	450	-6 651
Fastighetsskatt lokaler	3 100	3 100
Övriga fastighetskostnader	5 760	36 777
Kabel-tv/Bredband/IT	76 301	66 027
Förvaltningsarvode ekonomi	55 403	53 958
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 200	3 548
Panter och överlåtelser	16 363	3 492
Juridiska åtgärder	11 700	42 695
Övriga externa tjänster	25 664	10 690
	877 406	797 994
Underhåll		
Ventilation	-	216 376
Fasader	54 285	-
Fönster	679 125	-
	1 610 816	1 014 370
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 610 816	1 014 370

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	-	6 829
Konsultarvode	31 557	47 481
Revisionarvode	37 640	17 500
Summa	69 197	71 810

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 121 275	50 121 275
-Mark		
	<u>50 121 275</u>	<u>50 121 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 508 503	-3 007 287
-Årets avskrivning enligt plan	-501 216	-501 216
	<u>-4 009 719</u>	<u>-3 508 503</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 111 556	46 612 772
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 700 000	16 700 000
Mark	10 249 000	10 249 000
	<u>26 949 000</u>	<u>26 949 000</u>
Bostäder	26 639 000	26 639 000
Lokaler	310 000	310 000
	<u>26 949 000</u>	<u>26 949 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2021	2020
Sparkonto	13 003	13 753
Avräkningskonto Fastighetsägarna	158 807	206 855
Summa	171 810	220 608

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB	2022-11-28	0,65%	5 500 000		5 500 000
Swedbank	Rörligt	1,10%	915 545	-39 380	954 925
Swedbank	Rörligt	0,486%	6 799 500		6 799 500
SEB	2022-11-28	0,65%	626 969	626 969	-
			13 842 014		13 254 425
Kortfristig del			-13 842 014		-7 793 805

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

varav 39 380 kr avser löpande amorteringar

Långfristig del	-	5 460 620
-----------------	---	-----------

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 599 000	13 599 000
Summa ställda säkerheter	13 599 000	13 599 000

Underskrifter

Stockholm 2022-

Karl Henrik Högman

Texas Bodorf

Cecilia Viström Torsler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriseras revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

20.06.2022 16:31

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 16.06.2022 13:57

DOCUMENT ID:

H1xu9qcuFq

ENVELOPE ID:

S1uq590F9-H1xu9qcuFq

DOCUMENT NAME:

07876 BRF Högafln 6-7 ÅR 2021 (1).pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Texas Olsson texasolsson1@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2022 12:53 17.06.2022 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/02/1988) IP: 37.250.41.56
2. Cecilia E K Torsler Viström karl.henrik.hogman@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2022 14:22 17.06.2022 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/08/1995) IP: 83.185.42.40
3. Cecilia E K Torsler Viström cissi.torsler@icloud.com	Signed Authenticated	20.06.2022 12:52 20.06.2022 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/08/1995) IP: 83.185.42.40
4. KAROLINA LÖVSTRÖM karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	20.06.2022 16:31 20.06.2022 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/09/1984) IP: 217.119.170.26

* 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