

Brf Högaffeln 6-7



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Högaffeln 6 & 7

769623-5246

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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

Styrelsen för Brf Högaffeln 6-7 (769623-5246) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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 registrerades 2020-10-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Högaffeln 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Nynäsvägen 316 / Nynäsvägen 316-318. Högaffeln 6 byggdes år 1929.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2036-03-31.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2050-12-31.

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 2036-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
26	Lägenheter, bostadsrätt	1 241
1	Lokaler, hyresrätt	44
9	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-30. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Petersen Hanna	Ledamot
Gimströmer Daniel	Ledamot
Rundquist Ottilia	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Karolina Lövström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Omputsning av entré i nr. 318
2025	Installation av närvarostyr belysning i trapphus och tvättstuga
2025	Installation av temperaturgivare för optimering av VS-system
2025	Behandling av stengolv i trapphus i nr. 318
2024	Byte av entréport i nr. 318
2023	Byte av källarport i nr. 316.
2023	Rensning av hängrännor.
2022	Återställande efter gammal vattenskada i bjälklag
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 Sisfyos till Fastighetsägarna Service lordningställande av barnvagnsförråd i källaren på adress Nynäsvägen 316
2010-2011	Helrenovering av fastigheten, Stammar och el utbytt

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Byte av entréport i nr. 316.
2026	Renovering av trapphusen
2026	Spolning avloppsstammar
2026	Åtgärder VS-system - radiatorventiler

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2026-01-01 med 3 procent. Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 31 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 31 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning	Optimal Trappstädning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 639	1 641	1 462	1 154
Resultat efter fin. poster (tkr)	-558	-341	-558	-400
Soliditet (%)	68,3	68,6	68,9	69,2
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	1 135	1 132	1 007	
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	10 554	10 619	10 685	
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	10 928	10 996	11 063	
Räntekänslighet (%)	10	10	11	
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	258	255	242	
Sparande per kvm totalyta (kr)	53	205	-46	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86	86	85	

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 3%.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 664 000	287 000	290 714	-6 944 293	-340 700	30 956 721
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			12 039	-12 039		
Balanseras i ny räkning				-340 701	340 700	
Årets resultat					-558 119	-558 119
Belopp vid årets utgång	37 664 000	287 000	302 753	-7 297 033	-558 119	30 398 602

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 297 032
Årets resultat	-558 119
Avsättning till yttre fond	-115 000
Uttag ur yttre fond	124 000
Balanseras i ny räkning	-7 846 151

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 638 892	1 641 080
Övriga rörelseintäkter		1 380	2 220
Summa rörelseintäkter		1 640 272	1 643 300
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 162 187	-827 394
Övriga externa kostnader	4	-90 408	-37 266
Personalkostnader och arvoden		-10 142	-6 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 213	-501 213
Summa rörelsekostnader		-1 763 950	-1 372 144
Rörelseresultat		-123 678	271 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 603	3 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 043	-615 483
Summa finansiella poster		-434 440	-611 856
Resultat efter finansiella poster		-558 118	-340 700
Resultat före skatt		-558 118	-340 700
Skatter			
Årets resultat		-558 119	-340 700

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 106 699	44 607 911
Summa materiella anläggningstillgångar		44 106 699	44 607 911
Summa anläggningstillgångar		44 106 699	44 607 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121	86 665
Övriga fordringar	6	303 136	335 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 805	81 909
Summa kortfristiga fordringar		403 062	503 633
Summa omsättningstillgångar		403 062	503 633
SUMMA TILLGÅNGAR		44 509 761	45 111 544

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 951 000	37 951 000
Fond för yttre underhåll		302 753	290 714
Summa bundet eget kapital		38 253 753	38 241 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 297 032	-6 944 293
Årets resultat		-558 119	-340 700
Summa fritt eget kapital		-7 855 151	-7 284 993
Summa eget kapital		30 398 602	30 956 721
<i>Långfristiga skulder</i>	7	4 012 500	9 554 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	9 549 289	4 091 289
Leverantörsskulder		136 354	49 957
Skatteskulder		87 056	84 236
Övriga skulder		28 750	28 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 210	346 091
Summa kortfristiga skulder		10 098 659	4 600 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 509 761	45 111 544

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-123 679	271 156
Avskrivningar	501 213	501 213
Erlagd ränta och ränteintäkter	-434 440	-611 856
	<u>-56 906</u>	<u>160 513</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-56 906	160 513
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	86 544	-11 419
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	7 982	2 360
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	86 397	-102 016
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-46 061	193 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 956	242 785
Investeringsverksamheten		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-84 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 000	-84 000
Årets kassaflöde	-6 044	158 785
Likvida medel vid årets början	308 637	149 851
Likvida medel vid årets slut	302 593	308 636

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2025	2024
Årsavgifter	1 409 076	1 416 155
Hyror	207 244	210 823
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 796	13 393
Övriga hyresintäkter	11 776	709
	1 638 892	1 641 080

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	41 189	16 727
Städning	32 199	34 628
Reparationer	122 419	13 408
El	37 054	27 254
Uppvärmning	228 945	233 746
Vatten	65 702	67 111
Sophämtning	67 316	58 818
Försäkringspremie	63 404	35 260
Självrisk	29 400	0
Tomträttsavgäld	66 450	50 596
Fastighetsavgift bostäder	41 376	39 120
Fastighetsskatt lokaler	3 070	3 490
Övriga fastighetskostnader	6 687	7 498
Kabel-tv/Bredband/IT	80 580	76 174
Förvaltningsarvode ekonomi	63 799	61 239
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 108	0
Förvaltningsarvode teknik	8 987	0
Juridiska åtgärder	74 807	
	1 037 492	725 069
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	22 200	0
Installationer	46 450	0
El	32 045	0
Övrigt	24 000	102 325
	124 695	102 325
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 162 187	827 394

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionarvode	62 430	11 531
Panter & överlåtelser	15 021	14 683
Övriga externa tjänster	12 957	11 052
Summa	90 408	37 266

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 121 275	50 121 275
-Mark		
	50 121 275	50 121 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 513 364	-5 012 151
-Årets avskrivning enligt plan	-501 213	-501 213
	-6 014 577	-5 513 364
Redovisat värde vid årets slut	44 106 698	44 607 911
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 498 000	21 740 000
Mark	10 730 000	11 409 000
	34 228 000	33 149 000
Bostäder	33 921 000	32 800 000
Lokaler	307 000	349 000
	34 228 000	33 149 000

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskontot hos Fastighetsägarna	302 593	308 636
Övriga fordringar	544	26 423
Redovisat värde vid årets slut	303 137	335 059

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,74%	5 500 000		5 500 000
SEB	2027-02-28	3,93%	4 054 500	-42 000	4 096 500
SEB	2026-02-28	2,48%	4 007 289	-42 000	4 049 289
			13 561 789		13 645 789
Långfristig del			4 012 500		9 554 500
Kortfristig del			9 549 289		4 091 289
			13 561 789		13 645 789

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen och avtalade amorteringar. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 901 000	13 901 000
Summa ställda säkerheter	13 901 000	13 901 000

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-06-02 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Gimströmer
Ordförande

Ottilia Ingvarsson
Ledamot

Hanna Petersen
Ledamot

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

Karolina Lövström
Auktoriserad 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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 13:42

SENT BY OWNER:

Caroline Strömvall • 08.06.2026 17:30

DOCUMENT ID:

r1rmevE-fg

ENVELOPE ID:

ByV7gPEZGg-r1rmevE-fg

DOCUMENT NAME:

Brf Högaffeln 6 & 7 ÅR 2025 ver3.pdf

17 pages

SHA-512:

a94ef52f50d14aee553d1c31423ebdd6dcf08cc42f78849

a1ebff12f3c737f77eef2bfb78ebc828422397b57570b6a

122b46039fb7a8db984c522abbc72adcf6

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Daniel Gimströmer daniel.gimstromer@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 10:38 09.06.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/17) IP: 193.46.242.88
2. OTTILIA RUNDQVIST ottiliai93@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 12:45 09.06.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/02) IP: 94.234.86.178
3. Hanna Kerstin Maria Petersen petersen.detailsdesign@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 13:26 09.06.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/07) IP: 83.227.1.188
4. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@weaud.it.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 13:42 09.06.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 37.199.64.244

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this 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