

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Högfjället

716413-0879

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högfjället får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Västra Sälen 5:487. Fastigheten består av 5 byggnader vilka totalt omfattar 88 lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Verksamheten under räkenskapsåret 2020

Vid ordinarie föreningsstämma i Stockholm 27 juni 2020 utsågs till ordinarie styrelseledamöter

Håkan Onsjö Klintehamn(omval)	
Ingegerd Dirtoft Moholm	(omval)
Johan Thorsell Värmdö	(omval)
Anders Nilsson Stockholm	(omval)
Therese Jomander Ljungsbro	(omval)
Maths Nilsson Göteborg	(omval)

Revisionsbolag har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med huvudansvarig auktoriserad revisor Annette Samils. Till lekmannarevisor omvaldes Anders Hedenmark och lekmannarevisorns suppleant Thomas Richter. Till ledamöter i valberedningen omvaldes Klas Axelsson och nyval av Monette Edholm (sammankallande).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden varav ett i Sälen då stadgeenlig besiktning av anläggningen genomfördes.

Föreningen har en anställd, Marie Marklund i Borlänge, som sköter föreningens administration. Fastighetsskötsel ombesörjs av Topeja AB. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Under 2020 har renoveringen av föreningens fastighet fortsatt enligt plan. En välbehövlig uppgradering såväl exteriört som interiört har genomförts. Husens fasader har målats om, alla balkongräcken har bytts ut till nya barnsäkra och samtliga terrasser har rustats upp. Renoveringen har fortsatt med radhusen och viss komplettering i 11- och 12-husen, bland annat har flertalet badrum renoverats. Även föreningens allmänna utrymmen har renoverats. Under 2021 kommer renoveringen att fortsätta med de lägenheter som har ett kvarvarande renoveringsbehov. Likaså kommer kompletteringar att utföras där det behövs.

Under året har flertalet förråd färdigställts vilka hyrs ut årsvis. Hyresintäkterna kommer att bidra till föreningens ekonomi. Sopstationen vid parkeringen har färdigställts vilket innebär att vi nu kan källsortera, i stället för att kasta allt i en container. En klar förbättring, inte minst ur ett klimatperspektiv. Parkeringen har snyggats till och kompletterats med några nya parkeringsplatser. Styrelsen undersöker möjligheten att installera ett antal laddstolpar.

En stor renovering är kostsam och innebär ofta förändringar och ingrepp som bitvis kan upplevas störande. Detta har givit upphov till en del frågor och kommentarer från föreningens medlemmar. För att det ska vara möjligt att kommunicera löpande med föreningens alla medlemmar, sker kommunikation och information främst genom föreningens hemsida och via mejl.

Styrelsens översyn och omförhandling av föreningens externa avtal har fortsatt under 2020. Arbetet med att utveckla en ny hemsida har fortsatt och ingår i en plan för att förbättra föreningens kommunikation, information och marknadsföring. Styrelsen har även initierat ett projekt där vi kontinuerligt ska samla föreningens stämmobeslut så att dessa är lätt att hitta och hänvisa till.

Några av radhusen har avvikande ägarbild jämfört med övriga lägenheter i föreningen. Styrelsen har under året fört diskussioner med några av radhusägarna om hur deras villkor ska se ut. Vi har dock inte kunnat enas om en samsyn kring villkoren varför fyra av ägarna valt att stämma föreningen. Diskussioner och förhandlingar fortsätter under 2021.

För att finansiera den fortsatta renoveringen, del 3, har föreningen tagit upp nya lån på 4 500 tkr. Tillsammans med tidigare lån är föreningens låneskuld 38 281 tkr.

Årets resultat före dispositioner blir +473 tkr, reservering till fond för yttre underhåll -425 tkr, vilket ger ett resultat efter avsättningar på +48 tkr. Den ansamlade förlusten blir 2 412 tkr, beloppet föreslås överföras i ny räkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 100	5 739	5 529	5 440
Resultat efter finansiella poster	-476	-595	-234	-477
Soliditet (%)	56,3	58,4	64,6	73,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 276 554	3 051 297	-2 829 274	369 212	39 867 789
Disposition av föregående års resultat:			369 212	-369 212	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		425 000	-425 000		0
Årets resultat				473 475	473 475
Belopp vid årets utgång	39 276 554	3 476 297	-2 885 062	473 475	40 341 264

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 885 062
årets vinst	473 475
	-2 411 587
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	425 000
i ny räkning överföres	-2 836 587
	-2 411 587

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 099 701	5 738 653
Övriga rörelseintäkter		415 631	444 465
Summa rörelseintäkter		6 515 332	6 183 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 563 755	-3 300 818
Övriga externa kostnader		-578 042	-628 809
Personalkostnader	3	-514 595	-534 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 930 422	-1 951 351
Övriga rörelsekostnader		0	-49 230
Summa rörelsekostnader		-6 586 814	-6 464 923
Rörelseresultat		-71 482	-281 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 959	2 326
Räntekostnader		-408 190	-315 521
Summa finansiella poster		-404 231	-313 195
Resultat efter finansiella poster		-475 713	-595 000
Bokslutsdispositioner	4		
Avskrivning under plan byggnad		996 624	996 624
Summa bokslutsdispositioner		996 624	996 624
Resultat före skatt		520 911	401 624
Skatter			
Skatt på årets resultat		-47 436	-32 412
Årets resultat		473 475	369 212

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 502 679	59 176 999
Inventarier, verktyg & installationer	6	363 414	619 516
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	39 297 252	34 551 259
Summa materiella anläggningstillgångar		97 163 345	94 347 774
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	15 975	19 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 975	19 125
Summa anläggningstillgångar		97 179 320	94 366 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 177 413	3 604 158
Övriga fordringar		434	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 570	95 855
Summa kortfristiga fordringar		4 243 417	3 700 441
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 463 705	1 878 549
Summa kassa och bank		1 463 705	1 878 549
Summa omsättningstillgångar		5 707 122	5 578 990
SUMMA TILLGÅNGAR		102 886 442	99 945 889

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 276 554	39 276 554
Fonder för underhåll		3 476 297	3 051 297
Summa bundet eget kapital		42 752 851	42 327 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-2 885 062	-2 829 275
Årets resultat		473 475	369 212
Summa fritt eget kapital		-2 411 587	-2 460 063
Summa eget kapital		40 341 264	39 867 788
Avsättningar			
Värderegleringskonto byggnad	4	17 552 999	18 549 623
Summa avsättningar		17 552 999	18 549 623
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	37 716 750	33 780 750
Summa långfristiga skulder		37 716 750	33 780 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	564 000	564 000
Förskott från kunder		1 651 201	2 157 302
Leverantörsskulder		586 125	1 115 563
Skatteskulder		27 163	48 447
Övriga skulder		31 679	33 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 415 261	3 829 416
Summa kortfristiga skulder		7 275 429	7 747 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 886 442	99 945 889

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Procent per år

Standardhöjande ombyggnationer	5-6,67 %
Inventarier	10-20 %
Byggnader	1,5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och avsättningar) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetstjänst Topeja	687 335	677 545
Försäkring	129 373	118 725
Elkostnad	807 018	855 911
Snöröjning/sandning	208 725	120 300
Avlopp/vatten	318 150	335 849
Sophämtning	187 249	162 707
Storstädning	257 155	110 324
Städning, löpande	211 020	214 250
Städning, avsyning	55 621	116 506
Fastighetsskatt	180 010	198 390
Underhåll installationer	214 289	71 913
Brandkostnader	64 213	40 480
Underhåll inventarier i lägenheter	39 021	51 719
Husgeråd i lägenheter	73 243	97 243
Underhåll inventeurer gemensam lokal	15 798	16 367
Övriga kostnader	115 535	112 589
	3 563 755	3 300 818

Not 3 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avskr. under plan byggnad	996 624	996 624
	996 624	996 624

Bokföringsnämnden har i ett uttalande BFN 87:8 ansett att man inte kan underlåta att göra avskrivning på en byggnad även om denna är föremål för värdestegring. Styrelsen har valt att göra en nedskrivning av föreningens byggnad till åsatt taxeringsvärde 1988. Nedskrivningen redovisas under rubriken värderingskonto för byggnad och reduceras med årets planliga avskrivning på byggnad.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 274 083	98 274 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 274 083	98 274 083
Ingående avskrivningar	-39 097 084	-37 420 431
Årets avskrivningar	-1 674 316	-1 676 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 771 400	-39 097 084
Utgående redovisat värde	57 502 683	59 176 999

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 846 135	6 564 098
Försäljningar/utrangeringar		-2 717 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 846 135	3 846 135
Ingående avskrivningar	-3 226 620	-5 606 257
Försäljningar/utrangeringar		2 654 334
Årets avskrivningar	-256 102	-274 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 482 722	-3 226 620
Utgående redovisat värde	363 413	619 515

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 551 259	24 615 637
- Inköp	4 745 992	9 935 622
	39 297 251	34 551 259

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 125	19 125
Försäljningar	-3 150	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 975	19 125
Utgående redovisat värde	15 975	19 125

Avser erhållna andelsveckor i utbyte mot osålda andelar vecka 51, motsvarande grundavgiften 45 kronor per kvadratmeter. Därutöver har föreningen 816 andelsveckor (föreg år 813) som är osålda, men ingår i de ursprungliga grundavgifterna. De osålda andelsveckorna har hyrts ut under året, i den mån det varit möjligt.

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 460 750	29 924 750
	35 460 750	29 924 750

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 38 280 750 (34 344 750) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	37 716 750	33 780 750
	37 716 750	33 780 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	564 000	564 000
	564 000	564 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	38 563 000	35 000 000
	38 563 000	35 000 000

Sälen 2021-06-01

Maths Nilsson

Johan Thorsell

Håkan Onsjö

Ingegerd Dirtoft

Anders Nilsson

Therese Jomander

Vår revisionsberättelse har lämnats har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Annette Samils
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Hedenmark
Lekmannarevisor