

Bostadsrättsföreningen Högfjället

Org.nr: 716413-0879

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högfjället, organisationsnummer 716413-0879, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens husupplåta bostadslägenheter för fritidsboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malung

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979.

Ekonomisk plan registrerades år 1979.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Avgiftshöjning 2025

Föreningens ekonomi är stabil men på grund av de senaste årens inflation har styrelsen fattat beslut om att göra en avgiftshöjning med 9 procent för 2025 för att ta höjd för kommande kostnadsökningar.

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	Håkan Onsjö
Ledamot	Sune Engström
Ledamot	Ingegerd Dirtoft
Ledamot	Anders Mikael Nilsson
Ledamot	Maths Nilsson
Ledamot	Mats Landén
Ledamot	Therese Jomander
Suppleant	Anders Edwall

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	Anette Samils
	Qrev AB
Intern revisor	Magnus Peterson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mostafa Moussavi, Sigbritt Isander och Klas Axelson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Fastighetsförvaltning AB
Fastighetstjänst	Topeja AB
Fastighetstjänst	Österling Bygg AB
Elhandel	Göteborgs Energi Din el AB
Städning	Topeja AB
Snöröjning	Topeja AB
Avfall och återvinning	Brändholms Återvinning AB
Avlopp och renhållning	Vamas AB
Vattenverk	Nilssons Allservice i Sälen AB
Hysesavtal kontor Borlänge	Tians Fastighet AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Västra Sälen 5:487

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1979

Totalyta (m²): 14 605

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	6
1,5 rok	11
2,5 rok	46
3 rok	18
3,5 rok	6
Summa	87
Totalt antal bostadslägenheter:	87

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Under åren 2017–2022 har hela fastigheten genomgått en större in- och utvändig renovering (Renovering 2020). Därefter har det genomförts fortlöpande underhållsarbeten.

Under 2024 har en större investering gjorts i och med en renovering av anläggningens värmepumpar. Styrelsen ser redan en minskad elförbrukning jämfört med tidigare år.

I slutet av året behövdes även ett större inköp av nya TV-apparater göras då de äldsta apparaterna slutade att fungera i och med övergång till digitala sändningar.

En underhållsplan är under utarbetning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska förvaltare Allabrf har under 2024 slutfört sin omstrukturering av bolagets verksamhet och i samband med det en planerad rekonstruktion. Detta innebär att Allabrf skiftar fokus från tillväxt och expansion till att istället fokusera på ökad kundnöjdhet och lönsamhet. Styrelsen arbetar hårt med att få föreningens ekonomiadministration att fungera, fortfarande finns en del utmaningar kvar.

Under året har arbetet fortsatt med att digitalisera administrationen i föreningen. Näst på tur står digitala överlåtelseavtal.

Rättsliga processer

Som informerats om på föreningens hemsida, www.hogfjallet.se, har under 2024 åter igen tre familjer som är flerveckorsägare i 13-längan valt att stämma föreningen vid Mora tingsrätt. Ärendet har nummer T 1176-24. Detta tar mycket kraft från styrelsen och drar med sig stora kostnader för föreningen. Personerna har tidigare agerat mot föreningen i såväl tingsrätt som hovrätt samt i Bolagsverket och Hyresnämnden. Detta utan gehör för sina krav och önskemål om att andra medlemmar ska betala mer och de mindre andel av föreningens kostnader. Styrelsen kan tyvärr konstatera att deras processlystnad består trots förlorade rättsmål.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	1 655
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 102 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	1 679

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 635	7 248	6 883	6 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 363	- 1 492	- 485	- 547
Soliditet ¹ , %	40	40	40	40
Föreningen, kr				
Snittränta, %	2.0	1.4	1.4	1.2
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 316	1 253	1 155	
Skuldsättning / kvm	6 601	6 712	6 823	
Sparande / kvm	377	385	419	
Räntekänslighet	5	5	6	
Energikostnad / kvm	282	309	267	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	89	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

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.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnads massa 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.

Vad gäller 2024 var säsongen 2023/2024 ovanligt kall och snörik vilket gav oss en fantastisk skidsäsong. Tyvärr gav det även upphov till höga kostnader för bland annat snöröjning och värme. Under året har dessutom de kommunala taxorna gällande VA och sophämtning ökat markant. Föreningens bundna elavtal har dock mildrat kostnadsökningen väsentligt. F

Föreningens bundna lån löpte ut under 2024 och tack vare att lånen varit bundna har föreningen klarat av toppen på räntehöjningen som varit under de senaste åren. Nu när räntorna sjunker har styrelsen valt att ha lånen rörligt tills vidare för att vid senare tillfälle, när styrelsen bedömer det som gynnsamt, binda delar av lånen. För 2024 var räntekostnader för föreningens långfristiga lån högre än tidigare år vilket påverkar resultatet för året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 276 554	3 623 187	- 1 618 408	- 495 215	40 786 118
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		425 000	-425 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-324 363	324 363		0
Balanseras i ny räkning			- 495 215	495 215	0
Årets resultat				- 366 057	- 366 057
Belopp vid årets utgång	39 276 554	3 723 824	- 2 214 260	- 366 057	40 420 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 214 260
Årets resultat	- 366 057
Totalt	- 2 580 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	425 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 364 198
Balanseras i ny räkning	- 2 641 119
Totalt	- 2 580 317

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	7 635 143	7 247 608
Övriga rörelseintäkter	3	45 451	144 055

Summa rörelseintäkter		7 680 594	7 391 663
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-4 364 212	-4 521 376
Administration och förvaltning	5	-973 117	-780 636
Personalkostnader	6	-628 066	-574 839
Avskrivningar	7	-2 470 849	-2 646 134

Summa rörelsekostnader		-8 436 244	-8 522 985
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-755 650	-1 131 322
--	--	-----------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122 560	94 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-729 591	-454 617

Summa finansiella poster		-607 031	-360 517
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-1 362 681	-1 491 839
--	--	-------------------	-------------------

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Övriga bokslutsdispositioner	9	996 624	996 624
------------------------------	---	---------	---------

Summa bokslutsdispositioner		996 624	996 624
------------------------------------	--	----------------	----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-366 057	-495 215
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-366 057	-495 215
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	90 792 471	91 912 195
Inventarier, verktyg och installationer	12	231 083	65 389
Summa materiella anläggningstillgångar		91 023 554	91 977 584
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	15 975	15 975
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 975	15 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 039 529	91 993 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 373 042	2 592 507
Övriga fordringar	14	5 300 204	4 716 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245 306	281 255
Summa kortfristiga fordringar		7 918 552	7 590 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 179 222	1 468 006
Summa kassa och bank		1 179 222	1 468 006
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 097 774	9 058 453
SUMMA TILLGÅNGAR		100 137 303	101 052 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 276 554	39 276 554
Fond för yttre underhåll		3 723 824	3 623 187
Summa bundet eget kapital		43 000 378	42 899 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 214 260	-1 618 408
Årets resultat		-366 057	-495 215
Summa fritt eget kapital		-2 580 317	-2 113 623
SUMMA EGET KAPITAL		40 420 061	40 786 118
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		13 566 503	14 563 127
Summa avsättningar		13 566 503	14 563 127
SUMMA AVSÄTTNINGAR		13 566 503	14 563 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 500 000
Summa långfristiga skulder		0	4 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15	36 851 350	32 973 150
Leverantörsskulder		635 993	333 071
Skatteskulder		17 271	40 471
Övriga skulder		17 821	41 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 628 304	7 814 632
Summa kortfristiga skulder		46 150 739	41 202 767
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		46 150 739	41 202 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 137 303	101 052 012

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets Resultat	-366 057	-495 215
Återföring avskrivning	2 470 849	2 646 134
Återföring bokslutsdisposition	-996 624	-996 624
Summa	1 108 168	1 154 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 108 168	1 154 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-2 806 408	-441 132
Förändring rörelseskulder	1 069 772	226 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-628 468	939 666
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Projekt 2020	0	-381 864
Fastighetsförbättringar	-1 516 819	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 516 819	-381 864
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-621 800	-621 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-621 800	-621 800
Årets kassaflöde	-2 767 087	-63 998
Likvida medel vid årets början	6 053 033	6 117 031
Likvida medel vid årets slut	3 285 946	6 053 033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

I kassaflödsanalysen tas medel på klientmedelskonto hos allabrf med som likvida medel.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Standardhöjande ombyggnationer	3,5 - 10%
Inventarier	10 - 20%
Byggnader	1,5%

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	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	7 345 769	6 993 597
Hysesintäkter		
Bostäder	180 640	134 129
Övriga hyresintäkter	42 900	45 848
	223 540	179 977
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 520	74 034
Övriga intäkter	28 314	0
	65 834	74 034
Totalt nettoomsättning	7 635 143	7 247 608

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	45 451	144 055
Totalt övriga rörelseintäkter	45 451	144 055

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 068 520	1 300 777
Vatten och avlopp	507 144	421 991
Sophämtning	174 789	215 190
	1 750 452	1 937 959
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	948 814	893 351
Fastighetsstäd	541 911	729 635
Snöröjning/sandning	306 493	216 540
	1 797 218	1 839 526
Övriga driftkostnader		
Försäkring	166 793	144 678
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	285 550	274 850
	452 343	419 528
Underhåll		
Underhåll	364 198	324 363
Totalt operativ drift och underhåll	4 364 212	4 521 376

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Övriga omkostnader	72 232	54 597
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	7 440	7 440
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	178 773	152 072
Extra ekonomisk förvaltning	153 782	44 042
	332 555	196 114
Teknisk förvaltning		
Juridiska arvoden	98 350	152 220
Revision		
Revisionsarvode	61 900	48 188
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	9 156	11 547
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	-5 908
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	3 250
Bankkostnader	12 441	3 961
Hyra lokal	31 150	48 578
Övriga kostnader	347 893	260 649
	391 484	316 438
Totalt administration och förvaltning	973 117	780 636

*Observera att kostnaden för extra ekonomisk förvaltning under 2024 även innefattar fjärde kvartalet från 2023 pga förändrad debiteringsrutin hos föreningens ekonomiska förvaltare. Hela beloppet är heller inte en nettokostnad för föreningen. Föreningen får intäkter för pant- och överlåtelseavgifter samt fakturavgifter som ska kvittas mot den totala kostnaden.

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	225 904	221 412
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	230 795	192 921
Sociala kostnader	155 382	129 921
Övriga personalkostnader	15 985	30 585
	402 162	353 427
Totalt personalkostnader	628 066	574 839

Not 7. Avskrivningar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	2 401 543	2 449 971
Inventarier och installationer	69 306	196 163
	2 470 849	2 646 134
Totalt avskrivningar	2 470 849	2 646 134

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	729 591	454 617
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	729 591	454 617

Not 9. Övriga bokslutsdispositioner	2024	2023
Övriga bokslutsdispositioner		
Övriga bokslutsdispositioner	-996 624	-996 624
Totalt övriga bokslutsdispositioner	-996 624	-996 624
Avser återföring avskrivning under plan byggnad		

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 999 000	38 999 000
Summa:	38 999 000	38 999 000

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	97 897 319	98 494 720
Årets anskaffning standardförbättringar	1 281 819	0
Projekt 2022	40 646 326	40 048 925
Utgående anskaffningsvärden	139 825 464	138 543 645
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 46 631 450	- 44 181 479
Årets avskrivningar	- 2 401 543	- 2 449 971
Utgående avskrivningar	-49 032 993	-46 631 450
Utgående redovisat värde	90 792 471	91 912 195
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 088 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	25 608 000	11 016 000
	69 696 000	21 816 000

Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 028 032	4 028 032
Inköp	235 000	0
Utgående anskaffningsvärden	4 263 032	4 028 032
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 962 643	- 3 766 480
Årets avskrivningar	- 69 306	- 196 163
Utgående avskrivningar	- 4 031 949	- 3 962 643
Utgående redovisat värde	231 083	65 389

Not 13. Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 975	15 975
Utgående anskaffningsvärden	15 975	15 975
Utgående redovisat värde	15 975	15 975

Not 14. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto ABRF	2 106 724	4 585 027
Avräkningskonto ABRF	3 114 464	0
Övriga Kortfrista Fordringar	78 916	131 557
Skattekonto	100	100
	0	0
Summa	5 300 204	4 716 684

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-07-30	1,45 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-09-30	1,45 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-10-30	1,45 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,74 %	1 960 000	1 960 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,49 %	1 980 000	1 980 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,49 %	1 980 000	1 980 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,49 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,29 %	6 086 000	6 350 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,29 %	3 858 750	4 158 750
Handelsbanken	2025-04-01	3,29 %	4 880 000	4 880 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,29 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,49 %	3 724 800	3 763 200
Handelsbanken	2025-03-03	3,49 %	1 881 800	1 901 200
Summa skulder till kreditinstitut			36 851 350	37 473 150
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-36 851 350	-32 973 150
			0	4 500 000

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Håkan Onsjö

Sune Engström

Ingegerd Dirtoft

Anders Mikael Nilsson

Maths Nilsson

Mats Landén

Therese Jomander

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Qrev AB
Anette Samils

Magnus Peterson