

# Bostadsrättsföreningen Högfjället

Org.nr: 716413-0879

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högfället, organisationsnummer 716413-0879, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 fritidsboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malung

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1979

Ekonomisk plan registrerades år 1979

Föreningens stadgar registrerades år 2018

#### 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	Ingegerd Dirtoft
Ledamot	Therese Jomander
Ledamot	Anders Nilsson
Ledamot	Maths Nilsson
Ledamot	Johan Thorsell
Ledamot	Roger Sunesson
Suppleant	Sune Engström

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

#### Revisor

Extern	Annette Samils Qrev AB
Intern	Anders Hedenmark

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Monette Edholm sammankallande, och Klas Axelson

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-05

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetstjänst	Topeja AB
Hysesavtal kontor Borlänge	Tians Fastighet AB
Elhandel	Göteborgs Energi
Städning	Bozell Städ i Malung-Sälen AB
Snöröjning	Topeja AB

## Information om fastigheten

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt/tomträtt

Fastighetsbeteckning: Västra Sälen 5:487

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1979

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**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	<b>87</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>87</b>

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Renovering 2020 (2017–2022) – Fasaden målad, balkonger och altaner målade, balkongräcken utbytta.

Alla ytskikt och golv renoverade, liksom badrum. Möbler, sänglinne och textilier utbytta.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt renoveringen av de lägenheter som haft ett kvarvarande renoveringsbehov. Renoveringsprojekt 2020 kommer att avslutas under 2022.

Styrelsen har arbetat med att föra över föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning till digitala tjänster hos Allabrf.

2020 stämde fyra radhusägare föreningen vid Mora tingsrätt, dom avkunnades under 2021. Två av radhusägarna valde att överklaga domen till hovrätten, där målet förhoppningsvis avgörs under 2022. Tvisten gäller om samma villkor skall gälla alla medlemmar i föreningen, eller om några skall ha avvikande villkor, och om det i så fall är i överensstämmelse med bostadsrättslagen (1991:614).

Föreningens anläggning har fortsatt högre beläggning än före pandemin, vilket är väldigt glädjande. Det påverkar dock kostnadsbilden, bland annat genom ökade driftskostnader för elförbrukningen. Detta mildras av att styrelsen valt att binda elpriset före de stora prisökningarna.

Styrelsen har även bundit föreningens lån på 5 år till en fördelaktig ränta, vilket gynnar oss i dag. Trots detta ser dock styrelsen en allmän prisutveckling som troligtvis kommer att innebära avgiftshöjning för 2023.

Styrelsen fortsätter att utreda förutsättningarna för att tillhandahålla laddstolpar för elbilar. För närvarande ser det dock ut som att föreningen skulle bli momspliktig, vilket ger en fördyrad administration.

Då Sälens Högfällshotell har ordnat med flera laddstolpar att nyttja vid ICA Toppen, alltså i närheten av föreningens fastighet, upplever styrelsen att behovet till laddning på föreningens gemensamma parkering inte är akut.

En underhållsplan kommer att tas fram när renoveringsprojekt 2020 avslutats.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	1623
Tillkommande medlemmar under året	82
Avgående medlemmar under året	87
Under året har 14 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	1628

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 457	6 254	5 739	5 529
Resultat efter finansiella poster, tkr	-547	-476	-595	-234
Soliditet <sup>1</sup> , %	40	39	58	64

### Föreningen, kr

Snittränta, %	1,20			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	55	54		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	343	339		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 276 554	3 476 297	-2 885 062	473 475	40 341 264
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		425 000	-425 000		0
Balanseras i ny räkning			473 475	-473 475	0
Årets resultat				428 608	428 608
Belopp vid årets utgång	39 276 554	3 901 297	-2 836 587	428 608	40 769 872

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 836 587
Årets resultat	428 608
<b>Totalt</b>	<b>-2 407 979</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	425 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-502 171
Balanseras i ny räkning	-2 330 808
<b>Totalt</b>	<b>-2 407 979</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	6 456 571	6 253 842
Övriga rörelseintäkter	3	203 040	265 242
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 659 611</b>	<b>6 519 084</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-3 612 765	-3 432 464
Administration och förvaltning	5	-561 335	-536 756
Personalkostnader	6	-747 900	-690 924
Avskrivningar	7	-1 818 012	-1 930 422
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 740 012</b>	<b>-6 590 566</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-80 401</b>	<b>-71 482</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 395	3 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-471 839	-408 097
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-466 444</b>	<b>-404 231</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-546 845</b>	<b>-475 713</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Övriga bokslutsdispositioner	9	996 624	996 624
<b>Summa Bokslutsdispositioner</b>		<b>996 624</b>	<b>996 624</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>449 779</b>	<b>520 911</b>
<b>SKATTER</b>			
Skatt på årets resultat		-21 171	-47 436
<b>Summa Skatter</b>		<b>-21 171</b>	<b>-47 436</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>428 608</b>	<b>473 475</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	55 943 128	57 502 679
Inventarier, verktyg och installationer	11	457 715	363 414
Pågående nyanläggningar	12	39 451 524	39 297 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 852 367</b>	<b>97 163 344</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	13	15 975	15 975
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 975</b>	<b>15 975</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 868 342</b>	<b>97 179 319</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 145 005	4 177 413
Övriga fordringar		4 186	434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 883	65 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 451 074</b>	<b>4 243 417</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 488 549	1 463 705
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 488 549</b>	<b>1 463 705</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 939 623</b>	<b>5 707 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 807 965</b>	<b>102 886 441</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		39 276 554	39 276 554
Fond för yttre underhåll		3 901 297	3 476 297
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 177 851</b>	<b>42 752 851</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 836 587	-2 885 062
Årets resultat		428 608	473 475
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 407 979</b>	<b>-2 411 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 769 872</b>	<b>40 341 264</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga avsättningar	14	16 556 375	17 552 999
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>16 556 375</b>	<b>17 552 999</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	38 152 750	37 716 750
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>38 152 750</b>	<b>37 716 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	564 000	564 000
Leverantörsskulder		0	586 125
Skatteskulder		22 659	27 163
Övriga skulder		0	31 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 742 309	6 066 461
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>7 328 968</b>	<b>7 275 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 807 965</b>	<b>102 886 441</b>



# 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.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Standardhöjande ombyggnationer	5 - 6,67%
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

	2021	2020
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	5 622 285	5 564 393
Lokaler	556 948	549 017
	<b>6 179 233</b>	<b>6 113 410</b>
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	203 238	136 681
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	53 600	0
Debiterade vatten- och energikostnader	20 500	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	3 750
	<b>74 100</b>	<b>3 750</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>6 456 571</b>	<b>6 253 841</b>

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	203 040	265 242
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>203 040</b>	<b>265 242</b>
<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	882 319	807 018
Vatten och avlopp	366 698	318 150
Sophämtning	247 685	187 249
	<b>1 496 702</b>	<b>1 312 417</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Sotning	0	10 328
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetskötsel	690 716	687 335
Fastighetsstäd	527 016	527 546
	<b>1 217 732</b>	<b>1 214 881</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	140 598	129 373
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	255 562	180 010
	<b>396 160</b>	<b>309 383</b>
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	196 984	216 901
Byggnad	187 994	74 254
Gemensamma utrymmen	4 391	15 798
Laddplatser	112 802	278 502
	<b>502 171</b>	<b>585 455</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>3 612 765</b>	<b>3 432 464</b>

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	7 260	7 110
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Extra ekonomisk förvaltning	1 000	1 300
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Juridiska arvoden	85 800	30 369
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	27 000	26 850
<b>Kommunikation</b>		
Övrig kommunikation	563	0
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	32 108	24 648
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	61 145	102 928
Bankkostnader	7 810	5 775
Övriga administrativa kostnader	55 719	45 006
Hyra lokal	51 458	51 608
Övriga kostnader	231 473	241 161
	<b>407 604</b>	<b>446 479</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>561 335</b>	<b>536 756</b>
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	117 450	100 200
Övriga kostnader	45 121	37 392
	<b>162 571</b>	<b>137 592</b>
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	366 892	359 253
Sociala kostnader	160 317	139 768
Övriga personalkostnader	58 120	54 310
	<b>585 329</b>	<b>553 331</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>747 900</b>	<b>690 924</b>
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	1 625 916	1 674 320
Inventarier och installationer	192 096	256 102
	<b>1 818 012</b>	<b>1 930 422</b>
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>1 818 012</b>	<b>1 930 422</b>

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	471 839	408 097
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>471 839</b>	<b>408 097</b>
Not 9. Övriga bokslutsdispositioner	2021	2020
<b>Övriga bokslutsdispositioner</b>		
Övriga bokslutsdispositioner	-996 624	-996 624
<b>Totalt övriga bokslutsdispositioner</b>	<b>-996 624</b>	<b>-996 624</b>
*Återföring avskrivning under plan byggnad		
Not 10. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	98 274 083	98 274 083
Inköp	220 637	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>98 494 720</b>	<b>98 274 083</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 40 771 400	- 39 097 084
Årets avskrivningar	- 1 780 192	- 1 674 316
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-42 551 592</b>	<b>-40 771 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 943 128</b>	<b>57 502 683</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	11 016 000	11 016 000
	<b>21 816 000</b>	<b>21 816 000</b>
Not 11. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	3 846 135	3 846 135
Inköp	286 397	0
Försäljningar/utrangeringar	- 104 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 028 532</b>	<b>3 846 135</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 482 722	- 3 226 620
Försäljningar/utrangeringar	104 000	0
Årets avskrivningar	- 192 095	- 256 102
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 570 817</b>	<b>-3 482 722</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>457 715</b>	<b>363 413</b>

Not 12. Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	39 297 251	34 551 259
Inköp	154 273	4 745 992
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>39 451 524</b>	<b>39 297 251</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 451 524</b>	<b>39 297 251</b>

Not 13. Andra långfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	15 975	19 125
Försäljningar/utrangeringar	- 0	- 3 150
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>15 975</b>	<b>15 975</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 975</b>	<b>15 975</b>

Not 14. Övriga avsättningar	2021-12-31	2020-12-31
Avskr. under plan byggnad	996 624	996 624
<b>Summa</b>	<b>996 624</b>	<b>996 624</b>

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 värderegleringskonto för byggnad och reduceras med årets planenliga avskrivning på byggnad.

#### Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	1,05 %	6 878 000	7 142 000
Handelsbanken	2024-09-30	1,05 %	4 758 750	5 058 750
Handelsbanken	2024-01-30	1,39 %	1 960 000	1 960 000
Handelsbanken	2024-12-01	1,05 %	3 840 000	3 840 000
Handelsbanken	2024-09-30	1,05 %	4 880 000	3 880 000
Handelsbanken	2024-12-01	1,05 %	1 940 000	1 940 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,39 %	1 980 000	1 980 000
Handelsbanken	2024-09-30	1,39 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-09-01	1,39 %	3 000 000	3 000 000
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	2024-06-01	1,39 %	1 980 000	1 980 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>38 716 750</b>	<b>38 280 750</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-564 000	-564 000
			<b>38 152 750</b>	<b>37 716 750</b>

Not 16. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningar	38 999 000	38 563 000
<b>Summa:</b>	<b>38 999 000</b>	<b>38 563 000</b>

## Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

I början av 2022 har tre radhusägare valt att stämma föreningen vid Mora tingsrätt beträffande debiterade årsavgifter för 2022. bFöreningen har beviljats ersättning för juridisk hjälp av föreningens försäkringsbolag även för denna stämningsprocess.

## Underskrifter

Dag som framgår av vår elektroniska underskrift:

---

Håkan Onsjö

---

Ingegerd Dirtoft

---

Therese Jomander

---

Anders Nilsson

---

Maths Nilsson

---

Johan Thorsell

---

Roger Sunesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift -

Qrev AB

---

Annette Samils

---

Anders Hedenmark  
Intern revisor