

Bostadsrättsföreningen Högfjället

Org.nr: 716413-0879

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högfället, organisationsnummer 716413-0879, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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	Carl Håkan Onsjö
Ledamot	Sune Engström
Ledamot	Ingegerd Dirtoft
Ledamot	Anders Mikael Nilsson
Ledamot	Roger Sunesson
Ledamot	Maths Nilsson
Ledamot	Johan Thorsell
Ledamot	Therese Jomander

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Annette Samils Qrev AB
Intern	Staffan Wennberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mostafa Moussavi sammankallande, och Sigbritt Isander

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetstjänst	Topeja AB
Hysesavtal kontor Borlänge	Tians Fastighet AB
Elhandel	Göteborgs Energi Din el AB
Städning	Topeja AB
Snöröjning	Topeja AB

Information om fastigheten

Föreningens fastighet är nu modernare och i bättre skick än på mycket länge och styrelsen hoppas att medlemmarna trivs på vår fina anläggning.

Men ingenting är så bra att det inte kan göras bättre, så tveka inte att höra av er till styrelsen om idéer och tankar kring anläggningen.

Rättsliga processer

De rättsliga processer som några få medlemmar driver mot föreningen innebär både mycket arbete för styrelsen och kostnader för föreningen. En process avgjordes under 2022, med ett för föreningen gynnsamt resultat, den andra processen har vi gott hopp om att den ska avslutas under 2023 med ett likaledes gynnsamt resultat.

Styrelsen lägger ner mycket arbete för att ta tillvara på medlemmarnas intresse och vi vill i detta sammanhang uppmana medlemmar att komma på föreningens årsmöten. Det är viktigt att styrelsen känner medlemmarnas stöd så att inte ett fåtals intressen får styra föreningen.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nu lägger vi ännu ett år bakom oss i föreningens historia. Anläggningen har varit välbesökt under året och snötillgången har varit god.

Föreningens ekonomi är stark och nu när de omfattande renoveringsarbetena är slutförda kan vi konstatera att föreningens ekonomi är robust. Styrelsen har sedan tidigare bundit både räntor och elpriser på en gynnsam nivå, vilket gör att vi kan se framtiden an med tillförsikt.

Föreningens anläggning används alltmer även under barmarkssäsongen, vilket vi är glada för. Vi hoppas att vi tillsammans med andra aktörer i Sälen kan utveckla Sälen till en helårsdestination.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	1628
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 75 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	1653

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 883	6 457	6 254	5 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	-485	-547	-476	-595
Soliditet ¹ , %	40	40	39	58

Föreningen, kr

Snittränta, %	1,20	1,20
---------------	------	------

¹ 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	3 901 297	-2 836 587	428 608	40 769 872
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		425 000	-425 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-502 171	502 171		0
Balanseras i ny räkning			428 608	-428 608	0
Årets resultat				511 462	511 462
Belopp vid årets utgång	39 276 554	3 824 126	-2 330 808	511 462	41 281 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 330 809
Årets resultat	511 462
Totalt	-1 819 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	425 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-625 939
Balanseras i ny räkning	-1 618 408
Totalt	-1 819 347

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 882 986	6 456 571
Övriga rörelseintäkter	3	329 449	203 040
Summa Rörelseintäkter		7 212 435	6 659 611
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 900 597	-3 612 765
Administration och förvaltning	5	-829 969	-561 335
Personalkostnader	6	-657 688	-747 900
Avskrivningar	7	-1 826 050	-1 818 012
Summa Rörelsekostnader		-7 214 304	-6 740 012
RÖRELSERESULTAT		-1 869	-80 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 437	5 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-494 730	-471 839
Summa Finansiella poster		-483 293	-466 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-485 162	-546 845
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga bokslutsdispositioner	9	996 624	996 624
Summa Bokslutsdispositioner		996 624	996 624
RESULTAT FÖRE SKATT		511 462	449 779
Skatt på årets resultat		0	-21 171
Summa Skatter		0	-21 171
ÅRETS RESULTAT		511 462	428 608

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	54 313 241	55 943 128
Inventarier, verktyg och installationer	12	261 552	457 715
Pågående nyanläggningar	13	39 667 061	39 451 524
Summa materiella anläggningstillgångar		94 241 854	95 852 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	15 975	15 975
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 975	15 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 257 829	95 868 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 185 309	3 145 005
Övriga fordringar		80 306	4 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		298 673	301 883
Summa kortfristiga fordringar		2 564 288	3 451 074
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 117 031	3 488 549
Summa kassa och bank		6 117 031	3 488 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 681 319	6 939 623
SUMMA TILLGÅNGAR		102 939 148	102 807 965

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 276 554	39 276 554
Fond för yttre underhåll		3 824 126	3 901 297
Summa bundet eget kapital		43 100 680	43 177 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 330 809	-2 836 587
Årets resultat		511 462	428 608
Summa fritt eget kapital		-1 819 347	-2 407 979
SUMMA EGET KAPITAL		41 281 333	40 769 872
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		15 559 751	16 556 375
Summa avsättningar		15 559 751	16 556 375
SUMMA AVSÄTTNINGAR		15 559 751	16 556 375
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15	37 473 150	38 152 750
Summa långfristiga skulder		37 473 150	38 152 750
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		37 473 150	38 152 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15	621 800	564 000
Leverantörsskulder		463 885	0
Skatteskulder		46 787	22 659
Övriga skulder		32 280	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 460 162	6 742 309
Summa kortfristiga skulder		8 624 914	7 328 968
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 624 914	7 328 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 939 148	102 807 965

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

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	6 446 547	5 622 285
Lokaler	0	556 948
	6 446 547	6 179 233
Hysesintäkter		
Bostäder	339 045	203 238
Övriga hyresintäkter	44 325	0
	383 370	203 238
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	53 069	53 600
Debiterade vatten- och energikostnader	0	20 500
	53 069	74 100
Totalt nettoomsättning	6 882 986	6 456 571

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	329 449	203 040
Totalt övriga rörelseintäkter	329 449	203 040
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 149 577	882 319
Vatten och avlopp	342 870	366 698
Sophämtning	123 870	247 685
	1 616 317	1 496 702
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	717 440	690 716
Fastighetsstäd	608 370	527 016
Snöröjning/sandning	186 465	0
Övriga köpta tjänster	1 224	0
	1 513 499	1 217 732
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	351	0
Övriga driftkostnader		
Försäkring	134 644	140 598
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	266 062	255 562
	400 706	396 160
Reparationer		
Reparationer	24 621	0
Underhåll		
Underhåll	345 104	196 984
Byggnad	0	187 994
Gemensamma utrymmen	0	4 391
Laddplatser	0	112 802
	345 104	502 171
Totalt operativ drift och underhåll	3 900 597	3 612 765

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsen		
Övriga omkostnader	6 229	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	7 330	7 260
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	147 500	0
Extra ekonomisk förvaltning	85 538	1 000
	233 038	1 000
Teknisk förvaltning		
Juridiska arvoden	174 450	85 800
Revision		
Revisionsarvode	66 063	27 000
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	7 912	0
Övrig kommunikation	0	563
	7 912	563
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	-25 518	32 108
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 897	61 145
Bankkostnader	7 141	7 810
Övriga administrativa kostnader	0	55 719
Föreningsomkostnader	15 642	0
Hyra lokal	56 894	51 458
Övriga kostnader	269 892	231 473
	360 466	407 604
Totalt administration och förvaltning	829 969	561 335
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	222 900	117 450
Kostnadsersättningar	16 290	0
Övriga kostnader	11 655	45 121
	250 845	162 571
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	231 378	366 892
Sociala kostnader	140 827	160 317
Övriga personalkostnader	34 638	58 120
	406 843	585 329
Totalt personalkostnader	657 688	747 900

Not 7. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 629 887	1 625 916
Inventarier och installationer	196 163	192 096
	1 826 050	1 818 012
Totalt avskrivningar	1 826 050	1 818 012
Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	494 730	471 839
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	494 730	471 839
Not 9. Övriga bokslutsdispositioner	2022	2021
Övriga bokslutsdispositioner		
Övriga bokslutsdispositioner	-996 624	-996 624
Totalt övriga bokslutsdispositioner	-996 624	-996 624
*Återföring avskrivning under plan byggnad		
Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 990 000	38 990 000
Summa:	38 990 000	38 990 000
Not 11. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	98 494 720	98 274 083
Inköp	0	220 637
Utgående anskaffningsvärden	98 494 720	98 494 720
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 42 551 592	- 40 771 400
Årets avskrivningar	- 1 629 887	- 1 780 192
Utgående avskrivningar	-44 181 479	-42 551 592
Utgående redovisat värde	54 313 241	55 943 128
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	11 016 000	11 016 000
	21 816 000	21 816 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 028 532	3 846 135
Inköp	0	286 397
Försäljningar/utrangeringar	0	- 104 000
Utgående anskaffningsvärden	4 028 532	4 028 532
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 570 817	- 3 482 722
Försäljningar/utrangeringar	0	104 000
Årets avskrivningar	- 196 163	- 192 095
Utgående avskrivningar	-3 766 980	-3 570 817
Utgående redovisat värde	261 552	457 715

Not 13. Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	39 451 524	39 297 251
Inköp	215 537	154 273
Utgående anskaffningsvärden	39 667 061	39 451 524
Utgående redovisat värde	39 667 061	39 451 524

Not 14. Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	15 975	15 975
Utgående anskaffningsvärden	15 975	15 975
Utgående redovisat värde	15 975	15 975

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken lån nr 1	2024-09-30	1,05 %	6 614 000	6 878 000
Handelsbanken lån nr 2	2024-09-30	1,05 %	4 458 750	4 758 750
Handelsbanken lån nr 3	2024-01-31	1,39 %	1 960 000	1 960 000
Handelsbanken lån nr 4	2024-12-01	1,05 %	3 801 600	3 840 000
Handelsbanken lån nr 5	2024-09-30	1,05 %	4 880 000	4 880 000
Handelsbanken lån nr 6	2024-12-01	1,05 %	1 920 000	1 940 000
Handelsbanken lån nr 7	2024-06-01	1,39 %	1 980 000	1 980 000
Fastighetslån 1, långfristig del	2024-09-30	1,39 %	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån 2, långfristig del	2024-09-01	1,39 %	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån 3, långfristig del	2025-07-30	1,45 %	1 500 000	1 500 000
Fastighetslån 4, långfristig del	2025-09-30	1,45 %	1 500 000	1 500 000
Fastighetslån 5, långfristig del	2025-10-30	1,45 %	1 500 000	1 500 000
Fastighetslån 6, långfristig del	2024-06-01	1,39 %	1 980 000	1 980 000
Summa skulder till kreditinstitut			38 094 350	38 716 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-621 800	-564 000
			37 472 550	38 152 750

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De rättsliga processer som några få medlemmar driver mot föreningen innebär både mycket arbete för styrelsen och kostnader för föreningen. En process avgjordes under 2022, med ett för föreningen gynnsamt resultat, den andra processen har vi gott hopp om att den ska avslutas under 2023 med ett likaledes gynnsamt resultat.

Styrelsen lägger ner mycket arbete för att ta tillvara på medlemmarnas intresse och vi vill i detta sammanhang uppmana medlemmar att komma på föreningens årsmöten. Det är viktigt att styrelsen känner medlemmarnas stöd så att inte ett fåtals intressen får styra föreningen.

Underskrifter

Dag som framgår av vår elektroniska underskrift:

Carl Håkan Onsjö

Sune Engström

Ingegerd Dirtoft

Anders Mikael Nilsson

Roger Sunesson

Maths Nilsson

Johan Thorsell

Therese Jomander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Qrev AB

Annette Samils

Staffan Wennberg
Intern revisor