

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 inventarier 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 värderegleringskonto för byggnad och reduceras med årets planenliga 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