

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Högtiden

769635-6844

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högtiden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Högtiden, registrerad hos Bolagsverket 2017-11-27, äger fastigheten Trosa Södra Husby. Fastigheten är bebyggd med 4 huskroppar innehållande totalt 16 lägenheter. Lägenheterna disponerar ett eget förråd om cirka 4 kvm samt en parkeringsplats. Sex parkeringsplatser finns för uthyrning. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen tog över verksamheten från byggherren 2020-01-01.

Taxeringsvärdet uppgår till 9 757 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 8 600 000 kronor. Total boyta är 953 m² och total tomtareal 2 608 m².

Föreningen äger fastigheterna som är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Föreningen ingår inte i någon samfällighetsförening.

Ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna. Föreningen jobbar efter en 50-årig underhållsplan.

Föreningsfrågor och möten

Ordinarie stämma hölls 2025-05-21, varvid nya stadgar antogs. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Ninni Wåard	Ordförande
Clary Andersson	Ledamot
Tobias Cattrall	Ledamot
Brian Svendsen	Suppleant

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya stadgar antogs vid stämman
- Föreningen flyttade sina lån till SBAB, vilket medförde en väsentlig räntesänkning
- Sparkonto för föreningens överskottslikviditet öppnades hos SBAB. Kontot ger ränta på insatta medel
- Byte elbolag, till Energi 2
- OVK-besiktning genomförd
- Elpatron utbytt
- Bytt styrning förrådslampor
- Rötskador i trappräcken upptäckta
- Två arbetsdagar, vår och höst, för föreningens medlemmar har genomförts

Medlemsinformation

En lägenhet har överlåtits.

En medlem har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 19 personer och vid årets slut till 19 personer.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 059	1 055	887	638
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	-35	-52	-186
Soliditet (%)	67,4	67,3	67,1	67,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 089	1 089	916	659
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 301	11 389	11 509	11 614
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 301	11 389	11 509	11 614
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	173	122	15
Räntekänslighet (%)	10,4	10,5	12,6	17,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	268	202	234
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,0	98,4	94,7	97,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I energikostnad/kvm ingår uppvärmning samt vatten & avlopp

Upplysning vid förlust

Föreningen har tidigare genomfört väsentliga höjningar av årsavgifterna. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare de höjningar av årsavgifterna som genomförts. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 120 000	190 568	-615 623	-35 484	22 659 461
Reservering Fond för yttre underhåll		75 000	-75 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-35 484	35 484	0
Årets resultat				-29 034	-29 034
Belopp vid årets utgång	23 120 000	265 568	-726 107	-29 034	22 630 427

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-726 107
årets förlust	-29 034
Totalt	-755 141

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	75 000
i ny räkning överföres	-830 141
Totalt	-755 141

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 058 994	1 055 244
Övriga rörelseintäkter		-1	270
Summa rörelseintäkter		1 058 993	1 055 514
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-468 223	-447 826
Personalkostnader	4	0	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-668 223	-663 596
Rörelseresultat		390 770	391 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 027	-427 402
Summa finansiella poster		-419 804	-427 402
Resultat efter finansiella poster		-29 034	-35 484
Årets resultat		-29 034	-35 484

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 295 000	33 495 000
Summa materiella anläggningstillgångar		33 295 000	33 495 000
Summa anläggningstillgångar		33 295 000	33 495 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 018	5 348
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 300	15 091
Summa kortfristiga fordringar		21 319	20 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		241 692	161 431
Summa kassa och bank		241 692	161 431
Summa omsättningstillgångar		263 011	181 871
SUMMA TILLGÅNGAR		33 558 011	33 676 871

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 120 000	23 120 000
Fond för yttre underhåll	265 568	190 568
Summa bundet eget kapital	23 385 568	23 310 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-726 107	-615 623
Årets resultat	-29 034	-35 484
Summa fritt eget kapital	-755 141	-651 107

Summa eget kapital	22 630 427	22 659 461
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	7 107 758	3 451 309
Summa långfristiga skulder	7 107 758	3 451 309

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	3 661 878	7 402 451
Leverantörsskulder	0	5 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 948	158 154
Summa kortfristiga skulder	3 819 826	7 566 101

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 558 011	33 676 871
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-29 034	-35 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	200 000	200 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	170 966	164 516

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	330	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 209	-4 388
Förändring av leverantörsskulder	-5 496	1 712
Förändring av kortfristiga skulder	-206	15 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 385	177 226

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-84 124	-114 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 124	-114 248

Årets kassaflöde

80 261 **62 978**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	161 431	98 453
Likvida medel vid årets slut	241 692	161 431

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 (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt upprättad underhållsplan.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. Lån som löper med 3-månaders ränta, redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter	1 038 144	1 038 144
Parkeringshyror	20 850	17 100
Summa nettoomsättning	1 058 994	1 055 244

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, vatten & avlopp samt anslutning fibernät.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	-139 330	-152 974
Fibernät	-14 400	-14 400
Vatten och avlopp	-106 650	-102 469
Sophämtning	-41 064	-41 064
Reparation och underhåll av lokaler	-21 268	-10 059
Trädgård	-3 352	-1 409
Övriga lokalkostnader	-29 194	-27 913
Övriga förbrukningsinventarier	-18 362	-12 841
Reparation och underhåll bostäder	-2 434	-3 449
Kontorsmateriel	-1 628	0
Postbefordran	-3 813	-500
Fastighetsförsäkring	-22 012	-21 304

Revisionsarvoden	-9 000	-8 031
Övriga förvaltningskostnader	-1 755	-1 565
Redovisningstjänster	-35 550	-34 999
Konsultarvoden	-10 050	-6 875
Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 390	-4 390
Bankkostnader	-3 971	-3 584
Summa övriga externa kostnader	-468 223	-447 826

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-12 000
Sociala avgifter	0	-3 770
Summa personalkostnader	0	-15 770

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 495 000	34 495 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 495 000	34 495 000
Ingående avskrivningar	-1 000 000	-800 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 200 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	33 295 000	33 495 000
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	8 800 000
Taxeringsvärden mark	1 157 000	1 157 000
Summa taxeringsvärden	9 757 000	9 957 000
Bokfört värde byggnader	18 800 000	19 000 000
Bokfört värde mark	14 495 000	14 495 000
Summa byggnader och mark	33 295 000	33 495 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Danske Bank, 13020160057, Företagslån rörlig ränta	0	3 451 309
Lån SBAB, 92548277429, 3,46 %, 2029-11-22	3 553 879	0
Lån SBAB, 92548277682, 3,46 %, 2028-11-22	3 553 879	0
Summa långfristiga skulder	7 107 758	3 451 309

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 769 636 (10 853 760) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 107 758	3 451 309
Summa långfristiga skulder	7 107 758	3 451 309
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 661 878	7 402 451
Summa kortfristiga skulder	3 661 878	7 402 451

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 450 000	19 450 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	19 450 000	19 450 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-17

VAGNHÄRAD, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ninni Wåård
Ordförande

Clary Andersson

Tobias Cattrall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Högtiden

Organisationsnummer 769635-6844

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högtiden.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högtiden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578268533

Dokument

Årsredovisning Högtiden 2025

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2026-05-17 11:40:20 CEST (+0200) av Anders

Uby (AU)

Färdigställt 2026-05-17 19:42:16 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)

Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB

Org. nr 556907-4163

anders.uby@efin.se

+46722531466

Signerare

Ninni Wåård (NW)

ninni.waard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NINNI WÅÅRD"

Signerade 2026-05-17 18:33:39 CEST (+0200)

Clary Andersson (CA)

clarya54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLARY ANDERSSON"

Signerade 2026-05-17 11:54:03 CEST (+0200)

Tobias Cattrall (TC)

info@spiritsoftrosa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tobias Francis Cattrall"

Signerade 2026-05-17 19:40:56 CEST (+0200)

Ann-Marlene Jonsson (AJ)

jonssonannis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-MARLENE JONSSON"

Signerade 2026-05-17 19:42:16 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578268533

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

