

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Högåkra
Org nr: 769610-4228



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Högåkra får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 186%.

I resultatet ingår avskrivningar med 514 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 865 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ling 5 i Värnamo Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 56 lägenheter uppförda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
-------	-------	-------	-------	-------	-------

3	32	16	3	2	56
---	----	----	---	---	----

Total area	5 341 m ²
------------	----------------------

Total bostadsarea	3 767 m ²
-------------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	55 200 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	43 600 000 kr
-------------------------------	---------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Värnamo Energi AB	Bredband, Fjärrvärme
Vattenfall	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 113 tkr och planerat underhåll för 541 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan har uppdaterats till att gälla fram till år 2052. Reservering (avsättning) till underhållsplan för verksamhetsåret har gjorts med 586 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2018
Installationer	2018
Nytt torkskåp	2020
Tak	2020
Byte av fläktmotorer	2021
Installation av 5 hisstelefoner	2021
Fasad på återvinningshuset	2021
Passagesystem	2021
IMD	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar	245 125
Entrépartier	171 205

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malena Johansson	Ordförande	2024
Emily Göhlin	Vice ordförande	2024
Lars Göran Svensson	Ledamot	2024
Sven Strömberg	Ledamot	2024
Håkan Sellgren	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Jacobsson	Suppleant	2023
Hans Pohlmann	Suppleant	2023
Odd Ek	Suppleant	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elise Skogbert	Valberedning (sammankallande)	2023
Fredrik Johansson	Valberedning	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Hedqvist	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift var oförändrad under 2022

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ökning på 5%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 818 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 272	3 182	3 092	3 093	3 435
Resultat efter finansiella poster	350	271	-1 274	732	525
Årets resultat	350	271	-1 274	732	525
Resultat exklusive avskrivningar	865	765	-737	1 220	1 013
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	279	365	-937	520	613
Balansomslutning	50 586	50 714	51 942	51 621	51 426
Soliditet	44%	44 %	42 %	45 %	43 %
Likviditet	186%	154 %	233 %	279 %	203 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	818	818	818	796	909
Driftkostnader, kr/m ²	515	458	838	321	382
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	372	367	321	321	313
Ränta, kr/m ² *	56	86	95	116	153
Lån, kr/m ² *	7 274	7 400	7 802	7 408	5 363

*2018 har man beräknat Ränta. Kr/m² och Lån, kr/m² på Total area (5 341 m²). Från och med 2019 så justeras beräkningen till Bostadsarea (3 767 m²). Då följer det övriga nyckeltal.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 940 000	275 869	-407 615	271 156
Disposition enl. årsstämmobeslut			271 156	-271 156
Reservering underhållsfond		586 000	-586 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-541 307	541 307	
Årets resultat				350 312
Vid årets slut	21 940 000	320 562	-181 152	350 312

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-136 458
Årets resultat	350 312
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	541 307
Summa	169 161

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **169 161**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 271 797	3 182 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 049	19 822
Summa rörelseintäkter		3 287 846	3 202 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 941 815	-1 726 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 328	-282 542
Personalkostnader	Not 6	-99 292	-105 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-514 467	-493 542
Summa rörelsekostnader		-2 745 902	-2 608 042
Rörelseresultat		541 944	594 259
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 922	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 767	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-209 321	-323 138
Summa finansiella poster		-191 632	-323 102
Resultat efter finansiella poster		350 312	271 156
Årets resultat		350 312	271 156

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 059 902	48 547 581
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	235 230	262 018
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	2 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 297 632	48 809 599
Summa anläggningstillgångar		48 297 632	48 809 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 833	5 833
Övriga fordringar	Not 15	50 017	51 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	59 420	19 406
Summa kortfristiga fordringar		115 270	76 945
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 173 145	1 827 261
Summa kassa och bank		2 173 145	1 827 261
Summa omsättningstillgångar		2 288 415	1 904 206
Summa tillgångar		50 586 047	50 713 804

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 940 000	21 940 000	
Fond för yttre underhåll	320 562	275 869	
Summa bundet eget kapital	22 260 562	22 215 869	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-181 151	-407 615	
Årets resultat	350 312	271 156	
Summa fritt eget kapital	169 161	-136 458	
Summa eget kapital	22 429 723	22 079 410	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 926 250	27 401 250
Summa långfristiga skulder		26 926 250	27 401 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	475 000	475 000
Leverantörsskulder	Not 19	68 617	124 748
Skatteskulder	Not 20	166 768	161 728
Övriga skulder	Not 21	611	721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	519 079	470 947
Summa kortfristiga skulder		1 230 075	1 233 144
Summa eget kapital och skulder		50 586 047	50 713 804

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 082 032	3 082 032
Hyror, bostäder	10 934	10 152
Elavgifter	178 831	90 294
Summa nettoomsättning	3 271 797	3 182 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	3 620	860
Övriga avgifter	2 200	0
Övriga ersättningar	9 994	18 695
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	240	271
Summa övriga rörelseintäkter	16 049	19 822

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-541 307	-344 853
Reparationer	-112 887	-136 370
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 064	-81 704
Försäkringspremier	-33 783	-28 995
Kabel- och digital-TV	-100 755	-83 993
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 580	-4 037
Serviceavtal	-17 626	-36 297
Obligatoriska besiktningar	-14 604	-8 058
Snö- och halkbekämpning	-58 481	-43 730
Statuskontroll	0	-1 500
Drift och förbrukning, övrigt	-16 894	-1 600
Förbrukningsinventarier	-11 695	-14 177
Vatten	-157 089	-171 684
Fastighetsel	-385 248	-328 988
Uppvärmning	-216 641	-258 897
Sophantering och återvinning	-75 531	-78 971
Förvaltningsarvode drift	-105 631	-102 441
Summa driftskostnader	-1 941 815	-1 726 294

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-164 944	-204 486
Arvode, yrkesrevisorer	0	-34 863
Övriga förvaltningskostnader	-15 420	-6 300
Kreditupplysningar	-363	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 140	-18 326
Kontorsmateriel	-945	-810
Telefon och porto	0	-13 411
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-92	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 007
Bankkostnader	-3 888	-3 339
Summa övriga externa kostnader	-190 328	-282 542

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-65 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-30 000
Sociala kostnader	-19 292	-10 663
Summa personalkostnader	-99 292	-105 663

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-487 679	-487 679
Avskrivning Installationer	-26 788	-5 864
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-514 467	-493 542

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 922	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 922	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 695	26
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	7
Övriga ränteintäkter	51	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 767	36

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-208 309	-322 205
Övriga räntekostnader	-1 012	-933
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-209 321	-323 138

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 596 662	50 596 662
Mark	6 113 338	6 113 338
	56 710 000	56 710 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 710 000	56 710 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 162 420	-7 674 741
	-8 162 420	-7 647 741
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-487 679	-487 679
	-487 679	-487 679
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 650 098	-8 162 420
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 059 902	48 547 581

Taxeringsvärden

Bostäder	55 200 000	43 600 000
Totalt taxeringsvärde	55 200 000	43 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 200 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	267 881	0
Årets anskaffning (IMD och passagesystem)	0	267 881
Summa anskaffningsvärden	267 881	267 881
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		0
Installationer	-5 864	0
Årets avskrivning installationer	-26 788	-5 864
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 652	-5 864
Restvärde enligt plan vid årets slut	235 229	262 017

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Konsultarvode avseende projektering av laddstolpar.	2 500	
Vid årets slut	2 500	0

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 833	5 833
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 833	5 833

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	50 017	999
Momsfordringar	0	50 707
Summa övriga fordringar	50 017	51 706

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 684	5 362
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 736	2 415
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 628
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 420	19 406

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	11
Bankmedel	8 830	8 772
Företagskonto	282 633	64 079
Transaktionskonto	1 881 682	1 754 399
Summa kassa och bank	2 173 145	1 827 261

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	27 401 250	27 876 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-475 000	-475 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 926 250	27 401 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	0,75%	2025-09-30	27 876 250,00	0,00	475 000,00	27 401 250,00
Summa			27 876 250,00	0,00	475 000,00	27 401 250,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	68 617	104 296
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	20 452
Summa leverantörsskulder	68 617	124 748

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	81 704	80 024
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	85 064	81 704
Summa skatteskulder	166 768	161 728

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-109	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	720	720
Summa övriga skulder	611	721

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 954	7 600
Upplupna räntekostnader	571	0
Upplupna elkostnader	47 827	35 927
Upplupna värmekostnader	37 533	55 300
Upplupna kostnader för renhållning	6 056	1 238
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 249	324
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 500
Upplupna styrelsearvoden	80 000	65 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 744	16 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 645	263 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 079	470 947

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 770 000	34 770 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Malena Johansson

Emily Göhlin

Håkan Sellgren

Lars Göran Svensson

Sven Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Jönköping den 2023-

Fredrik Hedqvist
Auktoriserad revisor Lidhed Boström Redovisning &
Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2023 11:46

SENT BY OWNER:
Fredrik Hedqvist • 19.05.2023 10:17

DOCUMENT ID:
HkISFgh4Hh

ENVELOPE ID:
B1SYe34B3-HkISFgh4Hh

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Högåkra ver 5_slutlig.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILY GÖHLIN emily@gohlin.se	Signed Authenticated	19.05.2023 10:26 19.05.2023 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/25) IP: 90.129.202.97
2. Sven Allan Harry Strömberg stromberg.sv@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 10:58 19.05.2023 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/06) IP: 84.216.129.14
3. MALENA JOHANSSON malenaj@me.com	Signed Authenticated	19.05.2023 11:12 19.05.2023 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/30) IP: 185.172.78.121
4. LARS GÖRAN SVENSSON lars-g.svensson@hotmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 11:29 19.05.2023 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/18) IP: 92.244.220.246
5. Bengt Håkan Sellgren sellgrenhakan@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 17:42 19.05.2023 17:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/14) IP: 94.191.152.69
6. FREDRIK HEDQVIST fredrik.hedqvist@lidhedbostrom.se	Signed Authenticated	20.05.2023 11:46 20.05.2023 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/25) IP: 158.174.182.39

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed