

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Högtiden

769635-6844

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högtiden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 9 957 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 8 800 000 kronor. Total boyta är 953 m² och total tomtareal 2 608 m². Föreningen äger fastigheterna som är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. 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.

Föreningsfrågor och möten

Ordinarie stämma hölls 2023-06-01. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Brian Svendsen	Ordförande
Elke Etell	Ledamot
Angelica Ljungcrantz	Ledamot

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Två av tre delar av lånen har förhandlats om och ändrats från rörlig till bunden ränta.
- Föreningen har bytt försäkringbolag från Gjensidige till Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
- Elavtalet har ändrats och är nu bundet till fast pris.

- Årsavgifterna höjdes under året vid tre tillfällen.
- Föreningen ansökte om, och erhöll, statligt elstöd om 31 705 kronor för perioden 2021-10-01 - 2022-09-30. Beloppet redovisas i resultaträkningen under Övriga rörelseintäkter.

Medlemsinformation

En lägenhet har överlåtits.

Två medlemmar har lämnat föreningen och tre medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 18 personer och vid årets slut till 19 personer.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	887	638	638	632
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	-186	-127	-37
Soliditet (%)	67,1	67,0	67,1	67,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	861	659	659	659
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 509	11 614	11 719	11 839
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 509	11 614	11 719	11 839
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	15	77	171
Räntekänslighet (%)	13,4	17,6	17,8	18,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	234	195	139
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	97,9	98,2	98,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I energikostnad/kvm ingår uppvärmning samt vatten & avlopp

2020 är föreningens första hela verksamhetsår.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde vid tre tillfällen årsavgifterna under 2023 för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Sammanlagd höjning under året blev 65 %. Orsaken var huvudsakligen stigande räntekostnader som i det närmaste fördubblades under året. 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	114 336	-301 878	-185 752	22 746 706
Reservering Fond för yttre underhåll		38 112	-38 112		0
Disposition av föregående års resultat:		-301 878	301 878		0
Årets resultat				-51 761	-51 761
Belopp vid årets utgång	23 120 000	-149 430	-38 112	-237 513	22 694 945

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-525 742
årets förlust	-51 761
Totalt	-577 503

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	38 120
i ny räkning överföres	-615 623
Totalt	-577 503

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	887 040	638 436
Övriga rörelseintäkter		35 260	3 253
Summa rörelseintäkter		922 300	641 689
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-342 980	-400 830
Personalkostnader	4	-15 770	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-558 750	-616 600
Rörelseresultat		363 550	25 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 312	-210 841
Summa finansiella poster		-415 311	-210 841
Resultat efter finansiella poster		-51 761	-185 752
Årets resultat		-51 761	-185 752

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

33 695 000

33 895 000

Summa materiella anläggningstillgångar

33 695 000

33 895 000

Summa anläggningstillgångar

33 695 000

33 895 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 348

8 099

Övriga fordringar

1

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 703

11 463

Summa kortfristiga fordringar

16 052

19 562

Kassa och bank

Kassa och bank

98 453

20 571

Summa kassa och bank

98 453

20 571

Summa omsättningstillgångar

114 505

40 133

SUMMA TILLGÅNGAR

33 809 505

33 935 133

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 120 000	23 120 000
Fond för yttre underhåll	152 448	114 336
Summa bundet eget kapital	23 272 448	23 234 336

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-525 742	-301 878
Årets resultat	-51 761	-185 752
Summa fritt eget kapital	-577 503	-487 630

Summa eget kapital	22 694 945	22 746 706
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	7 345 327	10 953 727
Summa långfristiga skulder	7 345 327	10 953 727

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	3 622 681	114 248
Leverantörsskulder	3 784	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 768	120 452
Summa kortfristiga skulder	3 769 233	234 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 809 505

33 935 133

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-51 761	-185 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	200 000	200 000
Betald skatt	-1	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

148 238 14 248

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 751	-1 679
Förändring av kortfristiga fordringar	760	-1 346
Förändring av leverantörsskulder	3 784	0
Förändring av kortfristiga skulder	22 316	31 859

Kassaflöde från den löpande verksamheten

177 849 43 082

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-99 967	-99 967
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-99 967 -99 967

Årets kassaflöde

77 882 -56 885

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	20 571	77 456
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

98 453 20 571

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, i avvaktan på upprättande av underhållsplan, enligt ekonomisk plan med 40 kr/kvm boyta.

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 slutför 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

	2023	2022
Månadsavgifter	820 712	627 936
Parkeringshyror	66 328	10 500
Summa nettoomsättning	887 040	638 436

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	-129 601	-173 702
Fibernät	-14 400	-14 400
Vatten och avlopp	-63 118	-49 565
Sophämtning	-41 065	-41 066
Reparation och underhåll av lokaler	-6 634	-23 631
Trädgård	0	-549
Övriga lokalkostnader	0	-7 250
Övriga förbrukningsinventarier	0	-6 020
Reparation och underhåll bostäder	-2 754	-4 777
Kontorsmateriel	0	-89
Postbefordran	-813	-563
Fastighetsförsäkring	-28 917	-27 412

Revisionsarvoden	-7 031	-7 219
Övriga förvaltningskostnader	-4 168	-4 373
Redovisningstjänster	-32 856	-29 643
Konsultarvoden	-8 125	-6 998
Bankkostnader	-3 498	-3 573
Summa övriga externa kostnader	-342 980	-400 830

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sociala avgifter	-3 770	-3 770
Summa personalkostnader	-15 770	-15 770

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 495 000	34 495 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 495 000	34 495 000
Ingående avskrivningar	-600 000	-400 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-800 000	-600 000
Utgående redovisat värde	33 695 000	33 895 000
Taxeringsvärden byggnader	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärden mark	1 157 000	1 157 000
Summa taxeringsvärden	9 957 000	9 957 000
Bokfört värde byggnader	19 200 000	19 400 000
Bokfört värde mark	14 495 000	14 495 000
Summa byggnader och mark	33 695 000	33 895 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån Danske Bank 13020100410, 1,35 %, 2024-12-30	0	3 565 557
Lån Danske Bank 13020100380	0	3 808 333
Lån Danske Bank 13020133165, Stibor 90+0,93%	0	3 579 837
Lån Danske Bank 13020141168, 4,79 %, 2025-09-30	3 536 994	0
Lån Danske Bank, 13020141176, 4,79 %, 2025-09-30	3 808 333	0
Summa långfristiga skulder	7 345 327	10 953 727

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 968 008 (11 067 975) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 345 327	10 953 727
Summa långfristiga skulder	7 345 327	10 953 727
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 622 681	114 248
Summa kortfristiga skulder	3 622 681	114 248

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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.

VAGNHÄRAD, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Brian Svendsen
Ordförande

Elke Etell

Angelica Ljungcrantz

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 enligt 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 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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