

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Högis-byn

769617-1433

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Högis-byn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Information om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadsrätter eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. I föreningens ändamål ingår även att främjas medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar, registrerats hos Bolagsverket 2016-12-03.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sälen Västra 5:530, förvärvades av Högis 21 AB den 21 oktober 2009. Fastigheten innehåller 21 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt. Taxeringsvärdet uppgår till 20 701 000 varav byggnad 18 000 000.

Lägenhetsfördelning

21 st lägenheter med 2 sovrum och allrum.
Totalt bostadsyta 1. 170 kvm.
Under verksamhetsåret har inga lägenheter bytt ägare.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2022-11-05, bestått av:

Elisabeth Sverresson, ordförande
Anne-Lie Carlos Jeansson, vice ordf/kassör
Mikael Andersson-Huss
Jimmy Andersson

Valberedning

Susanne Huss, sammankallande
Ulrica Smeds

Revisor

Stefan Noreng

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Verksamhetsberättelse

Under verksamhetsåret 1/9 2023-31/8 2024 har fyra protokollförda styrelsesammanträden genomförts, kompletterade med flera avstämningsmöten via Teams. Styrelsen har följt årsstämman beslut och arbetat utifrån föreningens strategiska mål. Vi har fokuserat på att möta fastighetens behov inom de ekonomiska ramar som finns, samtidigt som vi tagit hänsyn till de kraftiga prisökningarna under året.

Genomförda åtgärder och fokusområden:

Under året har vi installerat ny fasadbelysning, vilket har förbättrat säkerheten och trivseln runt byggnaderna. Dessutom har vi genomfört ett test med en ny ytterdörr för att utvärdera dess hållbarhet innan vi eventuellt fortsätter med liknande åtgärder. I övrigt har vi avvaktat med ytterligare förbättringar för att ta hänsyn till föreningens ekonomiska situation och den allmänna kostnadsutvecklingen.

Styrelsen har via ordförande sänt ut två informationsbrev samt mail till samtliga lägenhetsägare med lägesrapporter om underhållsarbetet och övrig information från Topeja.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Norengs Redovisning AB.

Fastighetsskötsel

Under verksamhetsåret har vi förändrat vårt samarbetsavtal med Topeja och anlitat Östlings Bygg för snöröjning och annan fastighetsskötsel.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna.

Upplysning om förlusten

Under det gångna verksamhetsåret har vår bostadsrättförening uppvisat ett negativt resultat. Det är viktigt att understryka att denna förlust främst är ett resultat av bokföringstekniska åtgärder och inte speglar en försämrad ekonomisk hälsa eller likviditet i föreningen. Förlusten är huvudsakligen kopplad till avskrivningar på föreningens fastigheter, vilka enligt gällande redovisningsstandarder överstiger det operativa resultatet. Detta påverkar det redovisade resultatet, men fastigheterna behåller sitt värde och kassaflödet förblir stabilt.

Under året har även ökade driftkostnader påverkat likviditeten, men föreningen har lyckats hantera sina löpande åtaganden utan större problem. Styrelsen bedömer därför att ingen avgiftshöjning kommer att föreslås i samband med det kommande årsbokslutet. Däremot ser vi ett behov av att revidera avgifterna inför föreningsstämman 2025, särskilt med tanke på att tidigare bundna krediter till låg ränta kommer att omsättas under sommaren 2025.

Styrelsen arbetar vidare med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen, med fokus på att bibehålla tillräckliga likvida medel för att möta våra framtida åtaganden och investeringsbehov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	827	718	668	668	637
Resultat efter finansiella poster	-321	-241	-372	-308	-106
Balansomslutning	17 186	17 466	17 772	18 286	18 821
Soliditet (%)	73	73	73	74	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	743	635	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 846	3 846	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	300	256	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	6	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	212	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	69	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 490 000	936 613	-2 393 973	-241 159	12 791 481
Balanseras i ny räkning			-241 159	241 159	0
Underhållsfond		125 000	-125 000		0
Årets resultat				-321 467	-321 467
Belopp vid årets utgång	14 490 000	1 061 613	-2 760 132	-321 467	12 470 014

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 760 132
Årets resultat	-321 467
Summa	-3 081 599

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	125 000
i ny räkning överföres	-3 206 599
Summa	-3 081 599

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	827 400	718 199
Övriga intäkter		263 970	326 398
		1 091 370	1 044 597
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-769 445	-610 265
Övriga kostnader		-134 530	-144 663
Personalkostnader	6	-70 377	-62 899
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 847	-400 877
		-1 354 199	-1 218 704
Rörelseresultat		-262 829	-174 107
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 554	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 191	-67 053
		-58 637	-67 053
Resultat efter finansiella poster		-321 466	-241 160
Resultat före skatt		-321 466	-241 160
Årets resultat		-321 467	-241 159

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 504 707	16 884 554
		16 504 707	16 884 554
Summa anläggningstillgångar		16 504 707	16 884 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 132	31 484
Övriga fordringar		-31 573	32 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 264	12 944
		31 823	77 342
<i>Kassa och bank</i>		649 690	504 191
Summa omsättningstillgångar		681 513	581 533
SUMMA TILLGÅNGAR		17 186 220	17 466 087

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 490 000	14 490 000
Fond för yttre underhåll		1 061 613	936 613
		15 551 613	15 426 613
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 760 132	-2 393 973
Årets resultat		-321 467	-241 159
		-3 081 599	-2 635 132
Summa eget kapital		12 470 014	12 791 481
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-9 722	0
Leverantörsskulder		40 633	29 127
Aktuella skatteskulder		67 598	64 062
Övriga skulder		0	22 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	117 697	59 197
Summa kortfristiga skulder		216 206	174 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 186 220	17 466 087

Kassaflödesanalys

Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-321 467	-241 159
Avskrivningar	379 847	400 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	58 380	159 718
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	352	4 999
Betald skatt	68 023	455
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 320	5 992
Förändring av leverantörsskulder	11 506	2 358
Förändring av kortfristiga skulder	26 557	-100 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 498	72 897
Årets kassaflöde	145 498	72 897
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	504 191	431 294
Likvida medel vid årets slut	649 689	504 191

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

-Stomme och grund	70 år
-Yttertak, fönster, trapphus	40 år
-Fasad	50 år
-Installationer, värme, el, VVS,	40 år
-Ventilation	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Månadsavgifter	827 400 827 400	718 200 718 200

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Vidarefakturerad elkostnad och övriga intäkter	263 970 263 970	249 006 249 006

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Vattenoch avlopp	134 663	100 080
Elkostnader, vidarefakturerade	262 562	249 006
Sophämtning	34 135	20 557
Företagsförsäkring	43 941	38 576
Snöröjning	54 983	61 846
Spårdragning	17 077	11 777
Tv-avgifter	32 654	15 504
Programvaror	5 053	5 505
Wifi	13 761	0
Elkostnad	47 302	0
	646 131	502 851

Not 5 Löpande reparation och underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel Topeja	4 682	51 567
Reparation och underhåll av fastighet	90 180	55 844
Fastighetsservice Östlings Bygg	28 449	0
	123 311	107 411

Not 6 Styrelsearvoden

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	49 825	39 406
Bilersättning	7 475	13 094
	57 300	52 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 077	10 399
	13 077	10 399
Totala ersättningar och sociala kostnader	70 377	62 899

Not 7 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 682 088	19 682 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 682 088	19 682 088
Ingående avskrivningar	-2 797 534	-2 396 657
Årets avskrivningar	-379 847	-400 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 177 381	-2 797 534
Utgående redovisat värde	16 504 707	16 884 554

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
<u>Ställda säkerheter</u>		
Förfaller senare än 5 år	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förinbetalda hyresintäkter	72 450	29 198
Revision	20 000	20 000
Redovisning/Bokslut	15 000	10 000
Elkostnad	10 247	0
	117 697	59 198

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elisabeth Sverresson
Ordförande

Mikael Andersson-Huss

Anne-Lie Carlos Jeasson

Jimmy Andersson

Revisorspåteckning

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

Stefan Noreng
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNE-LIE CARLOS JEANSSON

Ordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Högis-by
Serienummer: 6bcc6d0a3e7480[...]31901fb4ed0f4
IP: 217.213.xxx.xxx
2024-10-04 07:46:22 UTC



NILS JIMMY ANDERSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Högis-by
Serienummer: b83f5c9303ce3e[...]0e417c95cb5d1
IP: 217.78.xxx.xxx
2024-10-04 13:07:36 UTC



Birgit Elisabeth Sverresson

Ordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Högis-by
Serienummer: 33bcc8cf80bd92[...]94eba2058034a
IP: 95.193.xxx.xxx
2024-10-05 06:23:35 UTC



MIKAEL ANDERSSON HUSS

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Högis-by
Serienummer: 25494c5d0356ca[...]d56d3a972ae11
IP: 83.251.xxx.xxx
2024-10-06 16:58:53 UTC



STEFAN NORENG

Godkänd Revisor

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Högis-by
Serienummer: 77434d158c8dcf[...]cc1102374cdf0
IP: 78.69.xxx.xxx
2024-10-07 18:53:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>