

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Högtiden

769635-6844

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högtiden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Föreningen jobbar efter en 50-årig underhållsplan.

Föreningsfrågor och möten

Ordinarie stämma hölls 2024-06-19. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Brian Svendsen	Ordförande
Ninni Wåård	Ledamot
Angelica Ljungcrantz	Ledamot
Tobias Cattrall	Suppleant

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Städdag med huskroppsvård i oktober
- Underhållsplan upprättas i december

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har överlåtits.

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

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 055	887	638	638
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	-52	-186	-127
Soliditet (%)	67,3	67,1	67,0	67,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 089	916	659	659
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 389	11 509	11 614	11 719
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 389	11 509	11 614	11 719
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	122	15	77
Räntekänslighet (%)	10,5	12,6	17,6	17,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	202	234	195
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,4	94,7	97,9	98,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I energikostnad/kvm ingår uppvärmning samt vatten & avlopp

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	152 448	-525 742	-51 761	22 694 945
Reservering Fond för yttre underhåll		38 120	-38 120		0
Disposition av föregående års resultat:			-51 761	51 761	0
Årets resultat				-35 484	-35 484
Belopp vid årets utgång	23 120 000	190 568	-615 623	-35 484	22 659 461

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-615 623
årets förlust	-35 484
Totalt	-651 107

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	75 000
i ny räkning överföres	-726 107
Totalt	-651 107

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 055 244	887 040
Övriga rörelseintäkter		270	35 260
Summa rörelseintäkter		1 055 514	922 300
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-447 826	-342 980
Personalkostnader	4	-15 770	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-663 596	-558 750
Rörelseresultat		391 918	363 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 402	-415 312
Summa finansiella poster		-427 402	-415 311
Resultat efter finansiella poster		-35 484	-51 761
Årets resultat		-35 484	-51 761

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 495 000	33 695 000
Summa materiella anläggningstillgångar		33 495 000	33 695 000
Summa anläggningstillgångar		33 495 000	33 695 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 348	5 348
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 091	10 703
Summa kortfristiga fordringar		20 440	16 052
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		161 431	98 453
Summa kassa och bank		161 431	98 453
Summa omsättningstillgångar		181 871	114 505
SUMMA TILLGÅNGAR		33 676 871	33 809 505

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 120 000

23 120 000

Fond för yttre underhåll

190 568

152 448

Summa bundet eget kapital

23 310 568

23 272 448

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-615 623

-525 742

Årets resultat

-35 484

-51 761

Summa fritt eget kapital

-651 107

-577 503

Summa eget kapital

22 659 461

22 694 945

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

3 451 309

7 345 327

Summa långfristiga skulder

3 451 309

7 345 327

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

7 402 451

3 622 681

Leverantörsskulder

5 496

3 784

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

158 154

142 768

Summa kortfristiga skulder

7 566 101

3 769 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 676 871

33 809 505

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-35 484	-51 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	200 000	200 000
Betald skatt	0	-1

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

164 516 148 238

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	2 751
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 388	760
Förändring av leverantörsskulder	1 712	3 784
Förändring av kortfristiga skulder	15 386	22 316

Kassaflöde från den löpande verksamheten

177 226 177 849

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-114 248	-99 967
-------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-114 248 -99 967

Årets kassaflöde

62 978 77 882

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	98 453	20 571
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

161 431 98 453

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

	2024	2023
Månadsavgifter	1 038 144	873 040
Parkeringshyror	17 100	14 000
Summa nettoomsättning	1 055 244	887 040

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	-152 974	-129 601
Fibernät	-14 400	-14 400
Vatten och avlopp	-102 469	-63 118
Sophämtning	-41 064	-41 065
Reparation och underhåll av lokaler	-10 059	-6 634
Trädgård	-1 409	0
Övriga lokalkostnader	-27 913	0
Övriga förbrukningsinventarier	-12 841	0
Reparation och underhåll bostäder	-3 449	-2 754
Postbefordran	-500	-813
Fastighetsförsäkring	-21 304	-28 917
Revisionsarvoden	-8 031	-7 031

Övriga förvaltningskostnader	-1 565	-4 168
Redovisningstjänster	-34 999	-32 856
Konsultarvoden	-6 875	-8 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 390	0
Bankkostnader	-3 584	-3 498
Summa övriga externa kostnader	-447 826	-342 980

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sociala avgifter	-3 770	-3 770
Summa personalkostnader	-15 770	-15 770

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 495 000	34 495 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 495 000	34 495 000
Ingående avskrivningar	-800 000	-600 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 000 000	-800 000
Utgående redovisat värde	33 495 000	33 695 000
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	19 000 000	19 200 000
Bokfört värde mark	14 495 000	14 495 000
Summa byggnader och mark	33 495 000	33 695 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Danske Bank 13020141168, 4,79 %, 2025-09-30	0	3 536 994
Lån Danske Bank, 13020141176, 4,79 %, 2025-09-30	0	3 808 333
Lån Danske Bank, 13020160057, Företagslån rörlig ränta	3 451 309	0
Summa långfristiga skulder	3 451 309	7 345 327

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 853 760 (10 968 008) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 451 309	7 345 327
Summa långfristiga skulder	3 451 309	7 345 327
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 402 451	3 622 681
Summa kortfristiga skulder	7 402 451	3 622 681

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
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

-OVK, samt injustering av ventilation utförd i februari.

-Beslut om att höja avgiften för extra parkeringsplats från 300kr/månad till 450kr/månad fr.om. juli.

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

Angelica Ljungcrantz

Ninni Wåård

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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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