



Välkommen till årsredovisningen för Brf Högfjällsbyarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 5:605	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:606	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:611	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:612	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:613	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:614	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:615	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:618	2017	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:619	2018	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:620	2018	Malung-Sälen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 10 småhus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 740 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 740 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Eric Fält	Ordförande
Mats Börje Eriksson	Sekreterare
Ulf Berggren	Kassör
Erik Karl Wilhelm Wallin Öhman	Styrelseledamot
Jan-Erik Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Henrik Cullin
Maria Nyman

Firmateckning

Två ledamöter i förening

Revisorer

Magnus Gustafsson Auktoriserad revisor Azets Redovisning & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-15. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Åtgärder av anmärkningar från 5-års besiktningen
Total ombyggnad av våtutrymmena till helt ny standard klart nov 2023 genom förlikning med totalentreprenören. Slutuppgörelse mars 2024.
- 2025** ● Ommålning av samtliga 10 parhus och friggebodar

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn av sedumtak.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Garantiåtgärder	Industritornet
Målning	Västerdala Måleriservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av lånen på sammanlagt 3,934 MSEK lades om till rörliga lån

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 296 411	1 288 067	1 197 321	868 090
Resultat efter fin. poster	-1 175 371	-968 879	-1 001 267	-1 209 184
Soliditet (%)	73	73	73	74
Yttre fond	508 895	417 322	497 408	405 835
Taxeringsvärde	49 966 000	49 966 000	41 067 000	41 067 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	736	656	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,3	79,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 537	10 606	10 664	10 420
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 537	10 606	10 664	10 420
Sparande / kvm totalyta, kr	85	150	266	180
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	57	45	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	58	57	45	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	3,34	3,84	-
Räntekänslighet (%)	14,19	14,40	16,25	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Täcks genom budget

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 900 000	-	-	55 900 000
Fond, yttre underhåll	417 322	-	91 573	508 895
Kapitaltillskott	1 500 000	-	-	1 500 000
Balanserat resultat	-6 096 369	-968 879	-91 573	-7 156 820
Årets resultat	-968 879	968 879	-1 175 371	-1 175 371
Eget kapital	50 752 075	0	-1 175 371	49 576 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 065 247
Årets resultat	-1 175 371
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 573
Totalt	-8 332 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 332 191

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 296 411	1 288 067
Övriga rörelseintäkter	3	399	1 800
Summa rörelseintäkter		1 296 810	1 289 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-323 710	-141 735
Övriga externa kostnader	9	-186 635	-93 512
Personalkostnader	10	11 748	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 324 139	-1 291 359
Summa rörelsekostnader		-1 822 736	-1 526 605
RÖRELSERESULTAT		-525 926	-236 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 272	14 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-655 717	-747 005
Summa finansiella poster		-649 445	-732 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 175 371	-968 879
ÅRETS RESULTAT		-1 175 371	-968 879

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13, 18	67 636 095	68 318 792
Summa materiella anläggningstillgångar		67 636 095	68 318 792
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 636 095	68 318 792
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 361	5 374
Övriga fordringar	14	348 754	589 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 720	43 401
Summa kortfristiga fordringar		398 835	638 028
Kassa och bank			
Kassa och bank		65 690	509 429
Summa kassa och bank		65 690	509 429
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		464 525	1 147 457
SUMMA TILLGÅNGAR		68 100 620	69 466 249

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 400 000	55 900 000
Fond för yttre underhåll		508 895	417 322
Kapitaltillskott		0	1 500 000
Summa bundet eget kapital		57 908 895	57 817 322
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 156 820	-6 096 369
Årets resultat		-1 175 371	-968 879
Summa ansamlad förlust		-8 332 191	-7 065 247
SUMMA EGET KAPITAL		49 576 704	50 752 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	14 464 625
Summa långfristiga skulder		0	14 464 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 333 895	3 989 075
Leverantörsskulder		0	11 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	190 021	248 565
Summa kortfristiga skulder		18 523 916	4 249 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 100 620	69 466 249

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-525 926	-236 738
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 324 139	1 291 359
	798 213	1 054 621
Erhållen ränta	6 272	14 864
Erlagd ränta	-698 831	-801 533
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	105 654	267 952
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 317	36 099
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 339	-237 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 998	66 266
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-641 442	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-641 442	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-119 805	-100 883
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 805	-100 883
ÅRETS KASSAFLÖDE	-684 249	-34 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 097 723	1 132 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	413 474	1 097 723

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högfjällsbyarna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,50 - 5,00 %
Fasader	4,00 - 10,00 %
Dörrar & portar	5,00 %
Yttertak	5,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
El	5,00 %
Stomme och grund	1,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 155 595	1 146 005
Vatten	136 406	135 274
Pantsättningsavgift	1 764	2 580
Överlåtelseavgift	2 058	4 012
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 296 411	1 288 067

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-3 611
Försäkringsersättning	399	5 411
Summa	399	1 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	0	4 636
Snöröjning/sandning	110 269	9 452
Summa	110 269	14 088

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	16 334
VVS	4 104	0
Summa	4 104	16 334

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	-75 830
Summa	0	-75 830

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	101 758	98 940
Sophämtning/renhållning	60 112	44 100
Summa	161 870	143 040

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 467	44 103
Summa	47 467	44 103

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	329
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	16 000
Föreningskostnader	7 916	10 163
Förvaltningsarvode enl avtal	49 655	47 643
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	2 580
Administration	3 416	1 785
Konsultkostnader	12 500	11 000
Övriga externa kostnader	90 463	0
Summa	186 635	93 512

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-12 000	0
Övriga arvoden	1 200	0
Bilersättning skattefri	2 450	0
Arbetsgivaravgifter	-3 398	0
Summa	-11 748	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	655 717	744 495
Övriga räntekostnader	0	2 510
Summa	655 717	747 005

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 745 946	74 638 255
Årets inköp	641 442	2 107 691
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 387 388	76 745 946
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 427 154	-7 135 795
Årets avskrivning	-1 324 139	-1 291 359
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 751 293	-8 427 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 636 095	68 318 792
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 453 156</i>	<i>15 453 156</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 673 000	27 673 000
Taxeringsvärde mark	22 293 000	22 293 000
Summa	49 966 000	49 966 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	2 107 691
Årets investeringar	0	500 000
Omfört till Byggnad	0	-2 607 691
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	970	959
Transaktionskonto	347 784	582 878
Borgo räntekonto	0	5 416
Summa	348 754	589 253

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	44 720	43 401
Summa	44 720	43 401

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,35 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,95 %	868 000	884 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,95 %	3 065 770	3 105 075
Handelsbanken	2026-03-30	3,99 %	12 400 125	12 464 625
Summa			18 333 895	18 453 700
Varav kortfristig del			18 333 895	3 989 075

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 790 175 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	340	0
Uppl kostn räntor	82 461	125 575
Uppl kostnad arvoden	0	12 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 770
Förutbet hyror/avgifter	107 220	107 220
Summa	190 021	248 565

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 750 000	24 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter överklagande till MÖD meddelade Svea Hovrätt att klagade ej fick prövningstillstånd. Förrättningen av GA för Västra Sälen 5:605 vann laga kraft 2025-12-12. GA har bildats för vägar, belysning, naturmark och vattenledningar. LM kallar fastighetsägarna till digitalt möte under februari 2026 för att bilda en styrelse. Samtliga av föreningens lån på 18,3 MSEK ska omförhandlas under mars 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malung-Sälen

Lars-Eric Fält
Ordförande

Mats Börje Eriksson
Sekreterare

Ulf Berggren
Kassör

Erik Karl Wilhelm Wallin Öhman
Styrelseledamot

Jan-Erik Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Redovisning & Rådgivning AB
Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 09:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 13:13

DOCUMENT ID:

HJZbPYNnYWg

ENVELOPE ID:

Sk-wtEnKZg-HJZbPYNnYWg

DOCUMENT NAME:

Brf Högfjällsbyarna, 769632-6086 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

ec948f53af6dcbb4553d90540119d9e2c81939c3d0e3a8
4317c20ee561a01017405c7c0c0fe28d2a32a7e2a6980c
8d401916f9f88feba2cb610bdf4128425a07

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Hugo Berggren ulf.h.berggren@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 13:15 09.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.166.97
2. LARS-ERIC LENNART FÄL T lef@axia.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 14:02 09.03.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.20
3. JAN-ERIK ERIKSSON taktabjee@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 15:24 09.03.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.40.44
4. MATS BÖRJE ERIKSSON mats@bmagri.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 16:42 09.03.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.149.38
5. Erik Karl Wilhelm Wallin Ö hman erikleksand@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 17:07 09.03.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.90.180
6. BO MAGNUS GUSTAFSSO N magnus.gustafsson2@az ets.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 09:23 10.03.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.149

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna, org.nr 769632-6086.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna för år 2025.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högfjällsbyarna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 09:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 13:13

DOCUMENT ID:

BkmZwY4nYWI

ENVELOPE ID:

ryebPFVhF-g-BkmZwY4nYWI

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Högfjällsbyarna.pdf

2 pages

SHA-512:

e2ca761d67f5ac41889c05deae93176c426de05b27619e9a1ada37dad347d0cd929e5087d045ac1d1d8bdecad1b5d4878e85291f7691dce610a06928417edbad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO MAGNUS GUSTAFSSO N	Signed	10.03.2026 09:25	eID	Swedish BankID
magnus.gustafsson2@az ets.com	Authenticated	10.03.2026 09:25	Low	IP: 208.56.29.111

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

Attachments

No attachments 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

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