

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsföreningen Högamöllan
Org nr: 746000-1105





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Kassaflödesanalys..... | 13 |
| Noter..... | 14 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen
Högamöllan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 bostadsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 st. lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 151 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 215 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vångkarlalyckan 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 23 lägenheter samt en lokal för internt bruk. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Gerlachsgatan och Högamöllegatan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 5 |
| 2 rum och kök | 8 |
| 3 rum och kök | 1 |
| 4 rum och kök | 7 |
| 5 rum och kök | 2 |

Dessutom tillkommer

| Antal lokaler | 1 |
|---------------|---|
|---------------|---|

Dessutom tillkommer

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 856 m ² |
| Total bostadsarea | 1 680 m ² |
| Total lokalarea | 35 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 20 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 20 600 000 kr |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 65 tkr och planerat underhåll för 2 463 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 666 tkr (388 kr/m²), vilket är i linje med den beräknad underhållskostnaden de kommande 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--|------|
| Ny stenbelagd gård | 2001 |
| Fasaden mot gården, balkonger och isolering av grunden | 2004 |
| Bastu | 2004 |
| Huskropp utvändigt | 2023 |
| Relining avloppen | 2004 |
| Gym | 2005 |
| Dränering av grund mot gården | 2005 |
| Solaltanen | 2007 |
| Cykelkällare, skyddsrum | 2010 |
| Rör i ventilationskanalerna/imkanalerna | 2012 |
| Stammar varm- och kallvatten | 2013 |
| Undercentral värme, vatten | 2014 |
| Ny mur på gården | 2015 |
| Postboxar | 2016 |
| Ny lekplats på gården | 2016 |
| Tvättstugeutrustning | 2016 |
| Renovering lokal och källare | 2018 |
| Bättring av trapphusmålningar | 2019 |
| Verkstaden | 2019 |
| Rörelsedetektor belysning källare | 2020 |
| Nya dörrlås | 2020 |
| Målning fönster | 2022 |
| Huskropp utvändigt | 2023 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---|-----------|
| Installationer, mestadels avseende relining | 2 418 024 |
| Huskropp utvändigt | 44 500 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Stefan Danielsson | Ordförande | 2026 |
| Regina Munthe | Sekreterare | 2025 |
| Camilla Wallin | Vice ordförande | 2025 |
| Malin Hassler | Kassör | 2025 |
| Elien Dalman | Ledamot | 2026 |

| Styrelsuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Kajsa Räni | Suppleant | 2025 |
| Maria Gustavsson | Suppleant | 2025 |
| Sarah Gullberg | Suppleant | 2025 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Ernst& Young AB | Auktoriserad revisor | 2025 |
| Paula Sjöblom | Föreningsrevisor | 2025 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Naoma Malmström | 2025 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens ord verksamhetsåret 2024

Nådens år 2024 har varit en ”rörande” historia både utom och inom Högamöllan.

Peab fick uppdrag av VA Syd och Malmö Stad att bygga om gator, lägga nya vattenledningar och avloppsrör i Kirseberg. Gerlachsgatan, Högamöllegatan och Södra Bulltoftavägen har periodvis varit ofarbara på grund av omfattande grävarbeten.

- Samtidigt blev vi nödgade att relina husets avloppsledning. En inspektion med filmkamera visade att våra åldrade rör sjöng på sista versen. Prolines arbete med reliningen kostade 2,2 miljoner kronor. De utrustade även tvättstugan i källaren med en duschkabin för 30 000 kronor.
- Styrenheten för elementkretsen i undercentralen gick sönder och måste ersättas till en kostnad av 25 000 kronor.
- Prefire brandtätade vid alla avloppsstammar. Kostnad 19 000 kronor. Det minimerar risken för brandspridning, men gör också att små gråludna djur med iögonfallande framtänder förhoppningsvis inte kan klättra uppåt i fastigheten.
- Föreningen investerade i en avgasare för 60 000 kronor på elementkretsen. Den fyller på vattnet automatiskt och tar bort syret från vattnet.

Eftersom olika fasta kostnader dessutom ökat med upp till 10 procent tog styrelsen beslutet att höja avgiften med 7%..

Under året utfördes sedvanlig brandsyn vilket bland annat innebär kontroll av brandsläckare. Föreningen utförde även under året OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll. Nästa OVK blir 2028. Lägenhetssyn genomfördes i januari.

En lägenhet har bytt ägare två gånger under året.

Föreningen har genomfört lägenhetssyn, elva styrelsemöten, en föreningsstämma och ett medlemsmöte. Vår- och höststädning med hårt jobb blandat med fika och fest. Året avslutades som vanligt med en liten julfest.

/Stefan Danielsson, ordförande Bostadsföreningen Högamöllan



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.



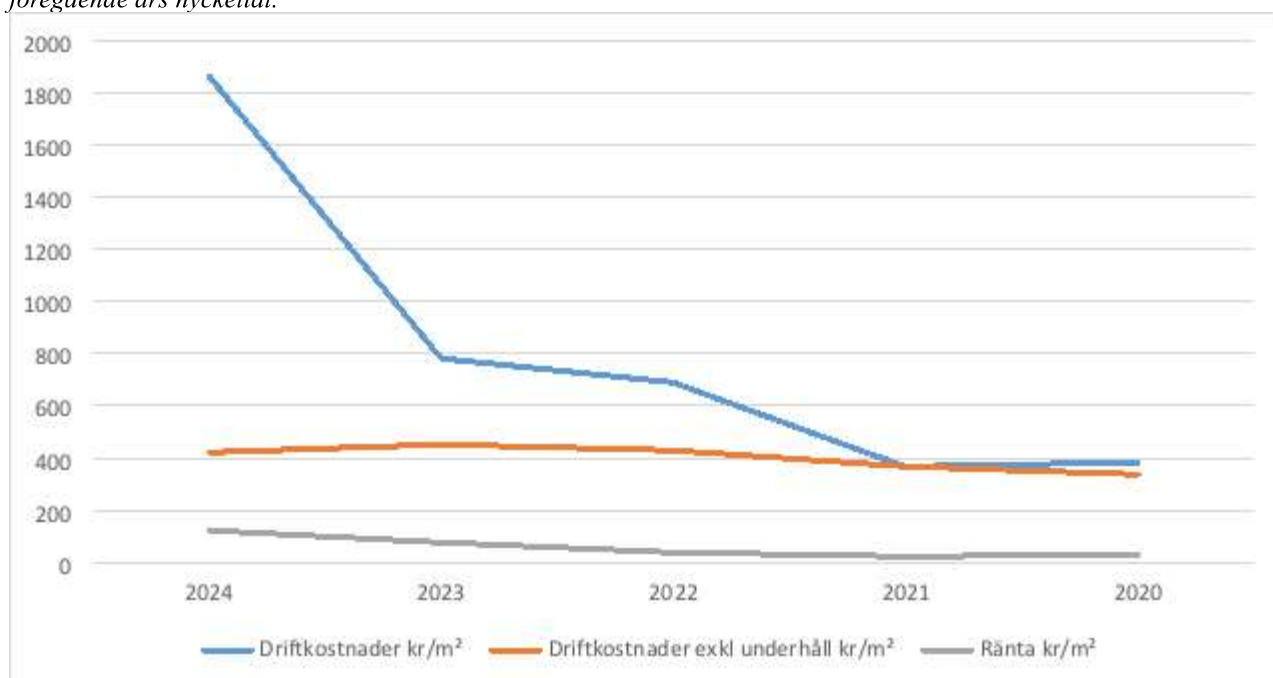
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning* | 1 346 | 1 221 | 1 084 | 1 067 | 1 046 |
| Rörelsens intäkter | 1 355 | 1 239 | 1 084 | 1 068 | 1 052 |
| Resultat efter finansiella poster* | -2 366 | -532 | -470 | 153 | 61 |
| Årets resultat | -2 366 | -532 | -470 | 153 | 61 |
| Resultat exkl avskrivningar | -2 215 | -381 | -319 | 319 | 243 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -2 720 | -871 | -708 | 283 | 207 |
| Balansomslutning | 4 222 | 4 468 | 4 672 | 5 203 | 5 134 |
| Årets kassaflöde | -120 | -62 | -371 | 249 | 156 |
| Soliditet %* | -32 | 22 | 33 | 38 | 36 |
| Likviditet % | 8 | 20 | 22 | 34 | 26 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99 | 98 | 99 | 99 | 98 |
| Avgifts- hyresbortfall % | - | - | - | - | - |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 792 | 707 | 627 | 618 | 604 |
| Driftkostnader kr/kvm | 1 858 | 781 | 689 | 363 | 379 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 422 | 452 | 429 | 363 | 339 |
| Energikostnad kr/kvm* | 233 | 242 | 212 | 208 | 184 |
| Underhållsfond kr/kvm | 0 | 0 | 10 | 44 | 23 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 388 | 286 | 227 | 21 | 21 |
| Sparande kr/kvm* | 145 | 107 | 74 | 186 | 182 |
| Ränta kr/kvm | 118 | 77 | 33 | 23 | 27 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 3 088 | 1 870 | 1 695 | 1 753 | 1 811 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 088 | 1 870 | 1 695 | 1 753 | 1 811 |
| Räntekänslighet %* | 4,0 | 2,6 | 2,7 | 2,8 | 3,0 |

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppgifter till förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat om -2,365 tkr, detta beror på stora underhållskostnader (b. la. relining) under året samt ökade räntekostnader. För att undvika framtida förluster har föreningen kontinuerligt höjt årsavgifterna, 6% avseende 2024 och 7% avseende 2025. Föreningen för även dialog kring byte av redovisningsprincip till K3, vilket kommer ge ett jämnare resultat och mer rättvisande resultat.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Uppskrivningsfond | Reservfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 52 106 | 3 716 279 | 10 421 | 0 | -2 250 237 | -531 872 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -531 872 | 531 872 |
| Reservering underhållsfond | | | | 666 000 | -666 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -666 000 | 666 000 | |
| Överf. från uppskrivningsfonden | | -106 179 | | | 106 179 | |
| Årets resultat | | | | | | -2 365 522 |
| Vid årets slut | 52 106 | 3 610 099 | 10 421 | 0 | -2 675 929 | -2 365 522 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 675 929 |
| Årets resultat | -2 365 522 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -666 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 666 000 |
| Summa | -5 041 451 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 041 451

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 345 741 | 1 220 572 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 8 980 | 17 996 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 354 721 | 1 238 568 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 186 497 | -1 339 604 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -140 476 | -148 733 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -151 020 | -151 020 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 477 993 | -1 639 357 |
| Rörelseresultat | | -2 123 272 | -400 789 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 162 | 657 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -242 411 | -131 740 |
| Summa finansiella poster | | -242 249 | -131 083 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 365 522 | -531 872 |
| Årets resultat | | -2 365 522 | -531 872 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------|----------------------------|----------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 3 748 255 | 3 899 276 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 748 255 | 3 899 276 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 748 255 | 3 899 276 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 4 021 | 1 271 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 2 175 | 2 086 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 67 442 | 44 249 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 73 638 | 47 606 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 400 568 | 520 818 |
| Summa kassa och bank | | 400 568 | 520 818 |
| Summa omsättningstillgångar | | 474 206 | 568 425 |
| Summa tillgångar | | 4 222 462 | 4 467 700 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2024-12-31 | 2023-12-31 | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 52 106 | 52 106 | |
| Uppskrivningsfond | 3 610 099 | 3 716 279 | |
| Reservfond | 10 421 | 10 421 | |
| Summa bundet eget kapital | 3 672 626 | 3 778 805 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -2 675 929 | -2 250 237 | |
| Årets resultat | -2 365 522 | -531 872 | |
| Summa fritt eget kapital | -5 041 451 | -2 782 108 | |
| Summa eget kapital | -1 368 825 | 996 697 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0 | 656 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 656 300 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 5 296 292 | 2 551 160 |
| Leverantörsskulder | | 131 555 | 59 028 |
| Skatteskulder | | 1 874 | 890 |
| Övriga skulder | Not 14 | 3 735 | 3 675 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 157 831 | 199 951 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 591 287 | 2 814 704 |
| Summa eget kapital och skulder | | 4 222 462 | 4 467 700 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024/2024 | 2023/2023 |
|---|-------------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -2 123 272 | -400 789 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 151 020 | 151 020 |
| | -1 972 252 | -249 769 |
| Erhållen ränta | 162 | 657 |
| Erlagd ränta | -237 841 | -127 338 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -2 209 931 | -376 449 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -26 032 | -9 304 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 26 881 | 23 184 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 209 082 | -362 569 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -111 168 | -99 668 |
| Upptagna lån | 2 200 000 | 400 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 088 832 | 300 332 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | -120 250 | -62 237 |
| Likvida medel vid årets början | 520 818 | 583 055 |
| Likvida medel vid årets slut | 400 568 | 520 818 |

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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 | 50 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 20 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder* | 1 174 692 | 1 100 795 |
| Vattenavgifter* | 77 412 | 32 317 |
| Kabel-tv-avgifter* | 78 108 | 65 481 |
| Övriga lokalintäkter | 8 300 | 14 700 |
| Övriga avgifter | 3 600 | 3 600 |
| Övriga ersättningar | 3 629 | 3 679 |
| Summa nettoomsättning* | 1 345 741 | 1 220 572 |

Uppställningen not 2-3 skiljer sig ifrån föregående år (se not 1)

*I årsavgiften ingår vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Elstöd | 0 | 17 816 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 980 | 180 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 8 980 | 17 996 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -2 462 524 | -563 888 |
| Reparationer | -64 788 | -126 412 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -39 120 | -38 136 |
| Försäkringspremier | -32 193 | -26 886 |
| Kabel- och digital-TV | -62 846 | -69 879 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -1 504 | -375 |
| Obligatoriska besiktningar | -17 610 | -2 523 |
| Snö- och halkbekämpning | -8 634 | -6 249 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -8 250 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -60 472 | -44 692 |
| Vatten | -84 777 | -82 188 |
| Fastighetsel | -73 701 | -75 457 |
| Uppvärmning | -241 129 | -257 923 |
| Sophantering och återvinning | -19 614 | -33 695 |
| Förvaltningsarvode drift | -9 336 | -11 302 |
| Summa driftskostnader | -3 186 497 | -1 339 604 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -80 856 | -78 115 |
| IT-kostnader | -5 418 | -5 120 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -16 375 | -16 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | -14 056 | -2 133 |
| Kreditupplysningar | -463 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 011 | -6 038 |
| Representation | -14 848 | -29 852 |
| Bankkostnader | -3 282 | -2 612 |
| Övriga externa kostnader | -1 168 | -8 489 |
| Summa övriga externa kostnader | -140 476 | -148 733 |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -106 179 | -106 179 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -44 841 | -44 841 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -151 020 | -151 020 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 0 | 561 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 73 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 89 | 96 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 162 | 657 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -203 068 | -131 740 |
| Övriga räntekostnader | -68 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | -39 275 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -242 411 | -131 740 |

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 350 000 | 350 000 |
| Tillkommande utgifter | 1 522 658 | 1 522 658 |
| | 1 872 658 | 1 872 658 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 872 658 | 1 872 658 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -350 000 | -350 000 |
| Tillkommande utgifter | -1 339 661 | -1 294 820 |
| | -1 689 661 | -1 644 820 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -44 841 | -44 841 |
| | -44 841 | -44 841 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 734 502 | -1 689 661 |
| Akkumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Anskaffningsvärde uppskrivning byggnad | 5 308 965 | 5 308 965 |
| Akkumulerad nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp | -1 592 686 | -1 486 507 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -106 179 | -106 179 |
| | 3 610 099 | 3 716 279 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 3 748 255 | 3 899 276 |
| Varav | | |
| Byggnader | 3 610 099 | 3 716 279 |
| Tillkommande utgifter | 138 156 | 182 997 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 20 600 000 | 20 600 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 20 600 000 | 20 600 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>12 800 000</i> | <i>12 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>7 800 000</i> | <i>7 800 000</i> |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 175 | 2 086 |
| Summa övriga fordringar | 2 175 | 2 086 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 36 014 | 32 193 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 21 097 | 2 555 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 10 331 | 9 501 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 67 442 | 44 249 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel | 17 450 | 17 700 |
| Transaktionskonto | 383 118 | 503 118 |
| Summa kassa och bank | 400 568 | 520 818 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|----------------|
| Inteckningslån | 5 296 292 | 3 207 460 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 296 292 | -2 527 960 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -23 200 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 656 300 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,16% | 2025-05-22 | 0 | 2 200 000 | 5 500 | 2 194 500 |
| STADSHYPOTEK | 1,21% | 2025-03-01 | 279 500 | 0 | 17 200 | 262 300 |
| SWEDBANK | 3,93% | 2025-03-28 | 1 231 960 | 0 | 50 468 | 1 181 492 |
| SWEDBANK | 3,86% | 2025-03-28 | 1 296 000 | 0 | 32 000 | 1 264 000 |
| SWEDBANK | 4,63% | 2025-10-24 | 400 000 | 0 | 6 000 | 394 000 |
| Summa | | | 3 207 460 | 2 200 000 | 111 168 | 5 296 292 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 5 296 292 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 296 292 (Stadshypotek och Swedbank) lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 14 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 3 735 | 3 735 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | -60 |
| Summa övriga skulder | 3 735 | 3 675 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 14 104 | 9 534 |
| Upplupna elkostnader | 7 580 | 6 555 |
| Upplupna vattenavgifter | 20 231 | 20 826 |
| Upplupna värmekostnader | 31 297 | 34 596 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 1 643 | 3 853 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 875 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 439 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 69 101 | 109 147 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 157 831 | 199 951 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 749 000 | 3 903 000 |

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

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

Stefan Danielsson

Regina Munthe

Camilla Wallin

Malin Hassler

Elien Dalman

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

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Paula Sjöblom
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544398613

Dokument

Årsredovisning BF Högamöllan 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-16 11:22:43 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2025-04-24 12:48:22 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Camilla (C)
camilla.wallin@inmalmo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA WALLIN"
Signerade 2025-04-16 11:44:09 CEST (+0200)

Elien (E)
dalman.elien@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elie Anne Maria Dalman"
Signerade 2025-04-17 06:16:49 CEST (+0200)

Malin (M1)
malin.hassler@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN HASSLER"
Signerade 2025-04-16 14:12:53 CEST (+0200)

Regina (R)
regina.munthe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annette Regina Munthe"
Signerade 2025-04-16 19:46:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544398613

Stefan (S)

b.stefans.epost@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Danielsson"*

Signerade 2025-04-16 11:28:29 CEST (+0200)

Paula (P)

paulasjoblom@yahoo.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PAULA SJÖBLOM"*

Signerade 2025-04-21 22:01:11 CEST (+0200)

Mattias (M2)

mattias.nilsson1@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"*

Signerade 2025-04-24 12:48:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Högamöllan org.nr 746000-1105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Högamöllan för år 2024.

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 dec 2024 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsföreningen Högamöllan för år 2024 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 btryggande sätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Paula Sjöblom
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544886279

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-23 08:43:49 CEST (+0200) av Emelie

Öman (EÖ)

Färdigställt 2025-04-24 12:47:57 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Mattias (M)

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2025-04-24 12:47:57 CEST (+0200)

Paula (P)

paulasjoblom@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PAULA SJÖBLOM"

Signerade 2025-04-24 11:11:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bf Högamöllan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsförening Högamöllan i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

