

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Högåsen 1**  
769631-8398

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högåsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens och därmed styrelsens uppdrag är att förvalta Föreningens egendom så att dess ekonomiska värden försvaras. Föreningen och dess styrelse har också att iakttaga vad Föreningens stämma beslutar om från tid till annan samt bedriva verksamhet i enlighet med Föreningens gällande stadgar. Den 15 november 2019 godkände Bolagsverket Föreningens nuvarande stadgar.

#### *Grundfakta om Föreningen*

Brf Högåsen 1 med säte i Halmstad registrerades hos Bolagsverket 2016.03.08 och stadgar antogs på föreningsstämma 2016-02-08. Stadgar som sedermera har kommit att ändras. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt SKV en äkta bostadsrättsförening.

#### *Fastighetsfakta*

Fastigheten med fastighetsbeteckning Halmstad Tylösand 2:150 bebyggdes 2016 och enligt den ekonomiska planen registrerad hos Halmstad Kommun 2016.08.23 består fastigheten med en totalyta på 1278 kvm av 21 lägenheter. Uppvärmning sker via bergvärme, vattenburen värme, golvvärme och el.

#### *Föreningens styrelse*

Under Föreningens verksamhetsår har styrelsen haft följande utseende;

Karsten Landin, tf ordförande och firmatecknare  
Ann-Christine Govenius, ledamot och firmatecknare  
Aron Chibba, ledamot  
Hannah Holtmo, ledamot  
Micael Strindeborg, ledamot  
Siwert Gustafsson, suppleant  
Ludvig Rosenstam Åhman, suppleant  
Magnus Wallenius, revisor  
Stefan Uhlin, valberedning

Styrelsen har avhållit sju protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande styrelsemöte. Ett informationsmöte avhölls den 17 september dit samtliga medlemmar kallats och två medlemsbrev har skickats ut till samtliga medlemmar. En mängd möten fysiskt och via telefon har genomförts med nya och befintliga leverantörer inom bygg, el, vvs, värme, bank, jurist, mäklari, vägverk, försäkring och inte minst Halmstad Kommun, Skattemyndigheten, Bolagsverket och Föreningen Bostadsrätterna.

### ***Avtal och leverantörer***

El och värme från HEM och Skellefteå Kraft  
Service värme/ventilation från IVT/Värmekällan  
Hissar från Schindler Hiss AB  
Återvinning, sopor från HEM  
Service el från EL AB och Bravida  
Service lås från Lås & Larmspecialisten  
Service från Berlings AB av glas och dörrar  
Byggfrågor och vvs från Alufasader och FB Construction AB  
VVS frågor från Oscar Hanson VVS

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

De två rättsprocesser som 2021 överlämnades till Kronofogden och sedermera Konkursförvaltare har nu slutligen avgjorts av Göteborgs Tingsrätt. Rätten beslutade att försätta både Priceit AB och CMS Högåsen AB i konkurs. Konkursförvaltaren lyckades inte återvinna någonting ur konkursboen innebärandes att de skadestånd Tings- och Hovrätt tilldömt Föreningen inte till någon del ersatts. Rättsprocesserna har givit Föreningen rätt på alla punkter och Föreningen skulle nog vinna ännu process i händelse av ett överklagande men styrelsen har gjort bedömningen att inget finns att hämta hos vår motpart.

### ***Renovering***

Under 2021 konstaterades att vår ventilation var så pass otillräcklig att den inte klarade den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Detta åtgärdades under våren 2022 och Föreningen har nu en godkänd OVK.

Det allvarliga läckaget på övre plan orsakades av dels konstruktionsfel på altandörrarna och dels på installationsfel av desamma. Felen och läckaget är nu åtgärdade och resultatet blev utmärkt och uppskattat av berörda medlemmar. Läckaget är ett dolt fel och en rättsprocess för att få byggansvarig fälld skulle med all sannolikhet ge Föreningen rätt men även här har styrelsen beslutat avstå från processande då motparten ej längre är verksam. Dessvärre täcker inte fastighetsförsäkringar läckage utifrån vilket gör att kostnaderna till alla delar belastar Föreningen.

### ***Framtid***

Föreningens kostnader för uppvärmning av vatten och lägenheter kommer att fortsätta stiga. Detsamma gäller räntorna på våra två lån. Styrelsen kommer särskilt noga bevaka kostnadsutvecklingen på energi och räntor. Troligt för att inte säga högst sannolikt får Föreningens medlemmar räkna med ännu en hyreshöjning under den senare hälften av 2023.

### ***Medlemsinformation***

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 och är vid dess slut 34. Tre överlåtelse har genomförts under räkenskapsåret där överlåtelse- och pantsättningsavgift tagits ut enligt gällande stadgar. Föreningens samtliga lägenheter ägs av privatpersoner.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	943	741	684	634
Resultat efter finansiella poster	-1 405	-511	-1 746	-341
Soliditet (%)	76	78	78	80

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 924	600	344	-2 788	-511	<b>40 569</b>
Reservering till fond			48	-48		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-511	511	<b>0</b>
Årets resultat					-1 405	<b>-1 405</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 924</b>	<b>600</b>	<b>392</b>	<b>-3 347</b>	<b>-1 405</b>	<b>39 164</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 346 597
årets förlust	-1 404 728
	<b>-4 751 325</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	48 000
i ny räkning överföres	-4 799 325
	<b>-4 751 325</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	943 362	740 782
Övriga rörelseintäkter		0	150
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>943 362</b>	<b>740 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och förvaltningskostnader	3	-1 672 488	-426 154
Övriga externa kostnader	4	-108 154	-334 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 475	-384 725
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 169 117</b>	<b>-1 145 522</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 225 755</b>	<b>-404 590</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		995	2 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 968	-109 202
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 973</b>	<b>-106 854</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 404 728</b>	<b>-511 444</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 404 728</b>	<b>-511 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 404 728</b>	<b>-511 444</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	51 274 810	51 659 535
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 289 810</b>	<b>51 659 535</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 289 810</b>	<b>51 659 535</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 850
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>8 850</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		78 933	674 906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>78 933</b>	<b>674 906</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>78 933</b>	<b>683 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 368 743</b>	<b>52 343 291</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		43 523 500	43 523 500
Fond för yttre underhåll		392 000	344 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 915 500</b>	<b>43 867 500</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 346 597	-2 787 153
Årets resultat		-1 404 728	-511 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 751 325</b>	<b>-3 298 597</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 164 175</b>	<b>40 568 903</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 781 509	11 536 509
Leverantörsskulder		142 528	29 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 531	207 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 204 568</b>	<b>11 774 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 368 743</b>	<b>52 343 291</b>

## 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	855 127	688 224
Årsavgifter Parkering	22 800	32 533
Övriga intäkter	62 585	15 275
Överlåtelseavgifter mm	2 850	4 750
	<b>943 362</b>	<b>740 782</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppvärmning och elkostnad	-179 808	-118 238
Vatten, avlopp och rehallning	-51 017	-50 424
Fastighetsskötsel	-197 811	-86 555
Reparation och underhåll fastigheten	-1 228 077	-113 772
Övriga kostnader	-15 775	-57 165
	<b>-1 672 488</b>	<b>-426 154</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisningstjänster	-30 682	-36 970
Revisionsarvode	-29 063	-28 375
Advokat och rättegångskostnader	-9 520	-222 239
Övriga kostnader	-38 889	-47 059
	<b>-108 154</b>	<b>-334 643</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 586 421	53 586 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 586 421</b>	<b>53 586 421</b>
Ingående avskrivningar	-1 926 886	-1 542 161
Årets avskrivningar	-384 725	-384 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 311 611</b>	<b>-1 926 886</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 274 810</b>	<b>51 659 535</b>
I det redovisade värdet ingår Mark med följande belopp	15 113 921	15 113 921

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 812 000	11 812 000
	<b>11 812 000</b>	<b>11 812 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	18 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 750</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-3 750	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 750</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Utifrån Srf:s uttalanden redovisas från och med i år hela bolagets lån till kreditinstitut som kortfristiga i årsredovisningen. Den kortfristiga klassificering beror på att villkorsändringsdagen sker under kommande 12 månader för samtliga av bolagets lån. Styrelsen räknar med att lånen förnyas och att 120 tkr kommer amorteras under 2023.

	<b>Ränta</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Nordea, villkorsändringsdag 2023-09-18	3,084 %	5 720 000	3 975 000
Nordea, villkorsändringsdag 2023-10-04	2,209 %	6 061 509	6 061 509
Nordea, villkorsändringsdag 2022-06-01	0,89 %	0	1 500 000
		<b>11 781 509</b>	<b>11 536 509</b>

Halmstad enligt digitala underskrifter

Karsten Landin  
tf Ordförande

Hannah Holtmo

Aron Chibba

Micael Strindeborg

Ann-Christine Govenius

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Magnus Wallenius  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.01.2023 15:33

SENT BY OWNER:

Magnus Wallenius · 23.01.2023 09:22

DOCUMENT ID:

BJWzTQassi

ENVELOPE ID:

H1Ga7pji-BJWzTQassi

DOCUMENT NAME:

Brf Högåsen 1 ÅR 2022.pdf

11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>KARSTEN LANDIN</b> karsten@cclandinab.se	Signed Authenticated	23.01.2023 09:37 23.01.2023 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/09/06) IP: 95.198.194.128
<b>Aron Chibba</b> aron@leanestenterprize.se	Signed Authenticated	23.01.2023 12:03 23.01.2023 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/24) IP: 94.191.153.15
<b>MICAEL STRINDEBORG</b> strindeborg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.01.2023 12:17 23.01.2023 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/16) IP: 94.191.153.103
<b>Maria Ann-Christine Govenius</b> govenius@hotmail.com	Signed Authenticated	23.01.2023 20:46 23.01.2023 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/17) IP: 94.191.152.212
<b>HANNAH HOLTMO</b> hannah.holtmo@hotmail.com	Signed Authenticated	24.01.2023 13:13 24.01.2023 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/03/15) IP: 94.234.117.1
<b>MAGNUS WALLENIUS</b> magnus.wallenius@certe.se	Signed Authenticated	24.01.2023 15:33 23.01.2023 20:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/09) IP: 79.142.213.111

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