

Bostadsrättsföreningen Högfället
Org nr 716413-0879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - tilläggsupplysningar | 8 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Västra Sälen 5:487. Fastigheten består av 5 byggnader vilka totalt omfattar 88 lägenheter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under räkenskapsåret 2015

Vid ordinarie föreningsstämma i Stockholm 22 maj 2015 utsågs till ordinarie styrelseledamöter

| | | |
|------------------|--------------|---------|
| Klas Axelson | Saltsjöbaden | (omval) |
| Roger Stenbeck | Nyköping | (omval) |
| Björn Rydén | Stockholm | (omval) |
| Monette Edholm | Lidingö | (omval) |
| Johan Thorsell | Värmdö | (omval) |
| Ingegerd Dirtoft | Beateberg | (omval) |
| Thomas Richter | Stockholm | (nyval) |
| Håkan Onsjö | Klintehamn | (nyval) |

Till suppleant utsågs

Markus Holm Örebro (nyval)

Till ordinarie revisor valdes PwC och Anders Hedenmark (lekmannarevisor). Till ledamöter i valberedningen omvaldes Mostafa Moussavi (sammankallande) och Staffan Wennberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden varav ett i Sälen då stadgeenlig besiktning av anläggningen genomfördes. Föreningen har en anställd, administrationen sköts av Marie Marklund i Borlänge. Fastighetsskötsel ombesörjs av Topeja AB. Ettårsavtal tecknades, och nytt avtal ska tecknas för 2016. En första utvärdering av nya vaktmästaravtalet, visar att vi fått bättre (snabbare) och mer tillgänglig service (utöver ord. arbetstid), till en lägre kostnad. Avtalet förnyas årligen.

Tack vare, bl.a marknadsarbete har uthyrning och försäljning av föreningens egna lägenheter har fortsatt och har under året inbringat betydligt mer än föregående år. Då lediga vinterveckor är få, har våra aktiviteter på marknadssidan inriktats mot att informera om lediga sommarveckor. Tema: *'För engångskostnad ca 5.000 och en årsavgift på ca 1.500 får du tillgång till södra Sveriges närmaste fjällanläggning med vandring, mounting biking och fiske'*. (marknadsföring genom sökmotorer)

Detta tema har också visats på roll-ups i våra korridorer och entréer samt syns i Sälen Magasinet. Även distribuerat särtryck på annonsen till olika platser i Sälen samt uppdaterat vår webbplats med ny information. Förberedelser har startats för att vi under 2016 ska finnas också på Facebook och Instagram.

Utbyte av gamla möbler i lägenheterna, har pågått löpande under året. Nya mätningar och projektering av vattenanläggningen (egen färskvattenbrunn) har fortsatt. Med > 35 års hårt nyttjande av fastigheten, är slitaget stort. Underhållandet hittills har inte räckt till och varit otidsenligt. Vi har nu nått en punkt där underhållseffektiviten minskar och kostnaderna för underhåll ökar med nuvarande underhållsförfarande. Efter analyser avser styrelsen att belåna

fastigheten med ett större banklån, 18 - 20 MSEK för att renovera samtliga rum, badrum, korridorer, entréer, installationer, yttertak samt balkonger under en 3 års period.

Avsevärda kostnader och resurser har återigen lagts på sena och uteblivna betalningar av årsavgiften. Styrelsen har vidtagit rättsliga åtgärder mot de lgh-ägare som inte erlagt årsavgiften i tid, med avsikt att stärka föreningens ekonomi.

Underhållsfonden kommer årligen att räknas upp med minst inflationen. Föreningens nuvarande lån uppgår till 6 383 tkr.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade. Årets resultat före dispositioner blir 204 tkr, reservering till fond för yttre underhåll 425 tkr och nyttjande av reparationsfonden 225 tkr. Skattekostnad 20 tkr och återvunna kundförluster 7 tkr.

Årets resultat efter avsättning och avlyft från yttre fonden är en vinst på 4 tkr, varigenom den ansamlade förlusten blir 2 404 tkr, vilket belopp föreslås överföras i ny räkning.

Flerårsöversikt

| | | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 5 425 | 5 214 | 5 172 | 5 175 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -772 | -1 552 | -1 592 | -1 064 |
| Soliditet | % | 75,6 | 74,7 | 74,6 | 74,5 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -2 807 622 |
| Årets resultat | 204 096 |
| Totalt | <u>-2 603 526</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

| | |
|---|--------------------------|
| att av fond för underhåll utnyttjas | 225 000 |
| att reservering till fond för underhåll enligt stadgarna görs med | -425 000 |
| balanseras i ny räkning | -2 403 526 |
| Totalt | <u>-2 603 526</u> |

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 5 424 700 | 5 214 473 |
| Övriga rörelseintäkter | | 277 932 | 373 505 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 702 632 | 5 587 978 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | | -3 208 666 | -3 677 232 |
| Övriga externa kostnader | | -404 754 | -300 094 |
| Personalkostnader | 2 | -695 914 | -894 057 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 059 283 | -2 083 340 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 368 617 | -6 954 723 |
| <i>Rörelseresultat</i> | | -665 985 | -1 366 745 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 31 483 | 25 382 |
| Räntekostnader | | -137 966 | -210 432 |
| Summa finansiella poster | | -106 483 | -185 050 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | | -772 468 | -1 551 795 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Avskrivning under plan byggnad | 3 | 996 624 | 996 624 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 996 624 | 996 624 |
| <i>Resultat före skatt</i> | | 224 156 | -555 171 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -20 061 | -38 822 |
| <i>Årets resultat</i> | | <u>204 095</u> | <u>-593 993</u> |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen ovan | | 204 096 | -593 991 |
| Ianspråktagande av fond för underhåll | | 225 000 | 1 020 000 |
| Stadgeenlig reservering av medel till fond för underhåll | | -425 000 | -425 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för underhåll | | 4 096 | 1 009 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 65 354 972 | 67 015 626 |
| Inventarier, verktyg & installationer | 5 | 1 906 888 | 2 305 518 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>67 261 860</u> | <u>69 321 144</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 19 125 | 19 125 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>19 125</u> | <u>19 125</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>67 280 985</u> | <u>69 340 269</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 900 002 | 4 039 843 |
| Övriga fordringar | | 347 | 42 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 63 925 | 40 243 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>3 964 274</u> | <u>4 080 128</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | 2 532 842 | 1 840 005 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>2 532 842</u> | <u>1 840 005</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 497 116</u> | <u>5 920 133</u> |
| Summa tillgångar | | <u>73 778 101</u> | <u>75 260 402</u> |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Grundavgifter | | 39 276 554 | 39 276 554 |
| Fonder för underhåll | | 2 001 297 | 2 596 297 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 41 277 851 | 41 872 851 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserad förlust | | -2 807 622 | -2 808 630 |
| Årets resultat | | 204 096 | -593 992 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | -2 603 526 | -3 402 622 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital | | 38 674 325 | 38 470 229 |
| Avsättningar | | | |
| Värderegleringskonto byggnad | | 22 536 119 | 23 532 743 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa avsättningar | | 22 536 119 | 23 532 743 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Långfristiga skulder | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 6 382 500 | 6 917 500 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 6 382 500 | 6 917 500 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 535 000 | 535 000 |
| Leverantörsskulder | | 194 279 | 554 110 |
| Skatteskulder | | 29 663 | 7 708 |
| Övriga skulder | | 13 141 | 14 171 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 5 413 074 | 5 228 941 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 185 157 | 6 339 930 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa eget kapital och skulder | | 73 778 101 | 75 260 402 |
| | | <hr/> | <hr/> |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckning | | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>10 000 000</u> | <u>10 000 000</u> |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider: Procent per år

| | |
|--------------------------------|----------|
| Standardhöjande ombyggnationer | 5-6,67 % |
| Inventarier | 10-20 % |
| Byggnader | 1,5 % |

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Personal

| | <u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u> | <u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u> |
|---|---|---|
| Medelantalet anställda, m m | | |
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Män | - | 1 |
| | - | - |
| Totalt | <u>1</u> | <u>2</u> |
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader | | |
| Löner och andra ersättningar | 506 321 | 678 404 |
| Sociala kostnader | 148 658 | 187 090 |
| Pensionskostnader | 31 837 | 27 948 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | <u>686 816</u> | <u>893 442</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Nedskrivning av byggnad

Bokföringsnämnden har i ett uttalande BFN 87:8 ansett att man inte kan underlåta att göra avskrivning på en byggnad även om denna är föremål för värdestegring. Styrelsen har valt att göra en nedskrivning av föreningens byggnad till åsatt taxeringsvärde 1988. Nedskrivningen redovisas under rubriken värderingskonto för byggnad och reduceras med årets planliga avskrivning på byggnad.

Not 4 Byggnader och mark

| | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 97 782 506 | 97 596 821 |
| - Inköp | - | 185 685 |
| Utgående anskaffningsvärden | 97 782 506 | 97 782 506 |
| Ingående avskrivningar | -30 766 880 | -29 123 387 |
| - Årets avskrivningar | -1 660 654 | -1 643 493 |
| Utgående avskrivningar | -32 427 534 | -30 766 880 |
| Redovisat värde | <u>65 354 972</u> | <u>67 015 626</u> |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 808 454 | 7 671 710 |
| - Inköp | - | 165 444 |
| - Försäljningar/utrangeringar | - | -28 700 |
| Utgående anskaffningsvärden | 7 808 454 | 7 808 454 |
| Ingående avskrivningar | -5 502 937 | -5 088 920 |
| - Återförda avskrivningar på försäljningar | - | 25 830 |
| - Årets avskrivningar | -398 629 | -439 847 |
| Utgående avskrivningar | -5 901 566 | -5 502 937 |
| Redovisat värde | <u>1 906 888</u> | <u>2 305 517</u> |

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 125 | 19 125 |
| Utgående anskaffningsvärden | 19 125 | 19 125 |
| Redovisat värde | <u>19 125</u> | <u>19 125</u> |

Avser erhållna andelsveckor i utbyte mot osålda andelar vecka 51, motsvarande grundavgiften 45 kronor per kvadratmeter. Därutöver har föreningen 813 andelsveckor (föreg år 802) som är osålda, men ingår i de ursprungliga grundavgifterna. De osålda andelsveckorna har hyrts ut under året, i den mån det varit möjligt.

Not 7 Förändring i eget kapital

| | <u>Grund avgifter</u> | <u>Fond för underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Totalt</u> |
|---|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 39 276 554 | 2 596 297 | -2 808 630 | -593 992 | 38 470 229 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | | |
| Stadgeenlig reservering för fond för underhåll | | 425 000 | -425 000 | | - |
| Ianspråktagande av fond för underhåll | | -1 020 000 | 1 020 000 | | - |
| Balanseras i ny räkning | | | -593 992 | 593 992 | - |
| Årets resultat | | | | <u>204 096</u> | <u>204 096</u> |
| Belopp vid årets utgång | <u>39 276 554</u> | <u>2 001 297</u> | <u>-2 807 622</u> | <u>204 096</u> | <u>38 674 325</u> |

Not 8 Långfristiga skulder

| | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: | | |
| Skulder till kreditinstitut | 4 242 500 | 4 777 500 |
| Summa | <u>4 242 500</u> | <u>4 777 500</u> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-_____ för fastställelse.

Sälen 2016-_____

Roger Stenbeck

Klas Axelsson

Monette Edholm

Björn Rydén

Johan Thorsell

Ingegerd Dirtoft

Håkan Onsjö

Thomas Richter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-_____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Annette Samils
Auktoriserad revisor

Anders Hedenmark