

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Högåsen 1

769631-8398

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högåsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 enligt 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, ledamot och firmatecknare

Martin Hytting, ledamot och firmatecknare (tom den 5 augusti 2021)

Siwert Gustafsson, ledamot (firmatecknare from den 6 augusti)

Aron Chibba, ledamot

Ann-Christine Govenius, ledamot

Hannah Holtmo, ledamot

Micael Strindeborg, ledamot

Tomas Eklund, suppleant (tom april 2021)

Magnus Wallenius, revisor

Stefan Uhlin, valberedning

Under året har Martin Hytting frånträtt sitt uppdrag i samband med försäljningen av sin lägenhet. I april nåddes vi också av beskedet att vår suppleant Tomas Eklund bragts om livet. En oerhört tragisk händelse. Styrelsen genom Martin Hytting framförde styrelsens deltagande i samband med begravningen.

Styrelsen har avhållit fyra protokollförda styrelsemöten och två medlemsbrev har skickats ut till samtliga medlemmar. Ett otal möten fysiskt och via telefon har genomförts med nya och befintliga leverantörer inom bygg, el, vvs, värme, trädgård, 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 GL Hiss & Automatic
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 Bornius & Edströms Kakel AB
VVS frågor från Oscar Hanson VVS

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan 2018 har Föreningen varit inblandad i tre rättsprocesser varav två i egenskap av käranden. Samtliga domar från både Tings- och Hovrätter har utfallit i enlighet med Föreningens yrkanden. 2018 begärde Föreningen CMS Högåsen AB i konkurs men konkurshotet undanröjdes i sista stund i augusti 2019 då ett av Stefan Pavlics koncernbolag betalade det belopp rätten fastställt på drygt 231´ kronor inklusive ränta.

2018 stämde Föreningen av Stefan Pavlics bolag PriceIt AB för att inte ha betalat en av bolaget och Pavlic fabricerad faktura på 320´ kronor plus ränta. Göteborgs Tingsrätt gick på Föreningens linje och beslutade den 12 april 2021 i enlighet med Föreningens yrkanden att försätta PriceIt AB i konkurs då bolaget inte kunnat betala de skadestånd rätten dömt ut till förmån för Föreningen.

Den 3 januari 2020 stämde Föreningen CMS Högåsen AB angående ersättning för obetalda anslutningsavgifter för avlopp till sexton lägenheter. Den 3 september 2021 fastställde Hovrätten Tingsrättens dom och den 3 november yrkade Föreningen i brev till Tingsrätten att CMS Högåsen AB skulle försättas i konkurs och den 6 december beslutar Tingsrätten i enlighet med Föreningens yrkanden.

Av våra tre rättsprocesser återstår således två som nu båda ligger hos konkursförvaltare i Göteborg. Denne har nu att undersöka möjligheterna att driva in skulderna till Föreningen. I fallet PriceIt är bolaget dömt att till Föreningen erlägga ca 230´ beroende på ränteskulden som räknas från det att betalningen erlagts. I fallet CMS Högåsen och de obetalda avloppen uppgår skulden till Föreningen på totalt 433 284 kronor. Detta belopp kan komma att stiga om konkursförvaltaren kan utverka beloppet och när detta i så fall erläggs.

Starkast intryck från dessa rättsprocesser är att vår motpart aldrig haft för avsikt att betala det Föreningen krävt. Stefan Pavlic som företrätt samtliga i dessa processer inblandade bolag har genomgående och systematiskt överklagat samtliga beslut från Tingsrätten men även från Hovrätten men alltså förlorat tvisterna i samtliga instanser.

Framtid

Den särskilda besiktningen den 7 augusti 2018 konstaterade flera allvarliga byggfel i fastigheten. Styrelsen har i enlighet med stämmobeslut sedan dess anlitat entreprenörer för att avhjälpa byggfelen. Detta arbete påbörjades redan i november 2018 och är än idag inte fullt åtgärdat. Återstår gör nu tätningsarbeten under entredörrarna på bottenplanet, slutgiltig dränering vid pann- och soprum samt justera och förbättra VVS systemet.

Under året har två glasrutor lossnat från glasracket vid loftgången på våning 1 och fallit ned på bottenplanet. Detta är mycket allvarligt och styrelsen har anlitat Berlings Glas för att byta ut rutorna men också se över samtliga fästen på glasracket på plan 1.

Av orsaker som är mycket svåra att begripa har Kommunen nekat byggnadslov för vårt förrådsbygge på den nordöstra gaveln på vår fastighet. Ärendet är dock inte avslutat ännu.

I november genomfördes den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen sk OVK i vår fastighet och våra lägenheter. Det har varit känt att vår ventilation inte varit optimal och upphandlingen i samband med bygget av fastigheten ger många frågetecken. Kontrollen i november visade på flera brister som nu kommer att bli åtgärdade i månadsskiftet januari/februari 2022. I samband med att vi åtgärdar anmärkningarna från OVK i november görs också en översyn av vårt värmesystem för att bland annat komma till rätta med den spillvärme vi för närvarande får vidkännas.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 och är vid dess slut 21. Fem överlåtelser har genomförts under räkenskapsåret där överlåtelse- och pantsättningsavgift tagits ut enligt gällande stadgar. Genom de överlåtelser som genomfördes under året är samtliga lägenheter nu ägda av privatpersoner.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	741	684	634	719
Resultat efter finansiella poster	-511	-1 746	-341	-345
Soliditet (%)	78	78	80	80

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 924	600	296	-994	-1 746	41 080
Reservering till fond			48	-48		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 746	1 746	0
Årets resultat					-511	-511
Belopp vid årets utgång	42 924	600	344	-2 788	-511	40 569

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 787 153
årets förlust	-511 444
	-3 298 597

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	48 000
i ny räkning överföres	-3 346 597
	-3 298 597

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	740 782	683 656
Övriga rörelseintäkter		150	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		740 932	683 656
Rörelsekostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader	3	-426 154	-1 746 051
Övriga externa kostnader	4	-334 643	-184 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 725	-384 725
Summa rörelsekostnader		-1 145 522	-2 315 035
Rörelseresultat		-404 590	-1 631 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 348	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 202	-114 133
Summa finansiella poster		-106 854	-114 133
Resultat efter finansiella poster		-511 444	-1 745 512
Resultat före skatt		-511 444	-1 745 512
Årets resultat		-511 444	-1 745 512

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	51 659 535	52 044 260
Summa materiella anläggningstillgångar		51 659 535	52 044 260
Summa anläggningstillgångar		51 659 535	52 044 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 850	0
Summa kortfristiga fordringar		8 850	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		674 906	857 384
Summa kassa och bank		674 906	857 384
Summa omsättningstillgångar		683 756	857 384
SUMMA TILLGÅNGAR		52 343 291	52 901 644

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 523 500	43 523 500
Fond för yttre underhåll		344 000	296 000
Summa bundet eget kapital		43 867 500	43 819 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 787 153	-993 641
Årets resultat		-511 444	-1 745 512
Summa fritt eget kapital		-3 298 597	-2 739 153
Summa eget kapital		40 568 903	41 080 347
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	11 536 509
Summa långfristiga skulder		0	11 536 509
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 536 509	100 000
Leverantörsskulder		29 918	20 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 961	164 676
Summa kortfristiga skulder		11 774 388	284 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 343 291	52 901 644

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	688 224	621 531
Årsavgifter Parkering	32 533	28 000
Övriga intäkter	15 275	29 375
Överlåtelseavgifter mm	4 750	4 750
	740 782	683 656

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppvärmning och elkostnad	-118 238	-68 797
Vatten, avlopp och rehallning	-50 424	-47 141
Fastighetskötsel	-86 555	-29 437
Reparation och underhåll fastigheten	-113 772	-1 541 320
Övriga kostnader	-57 165	-59 356
	-426 154	-1 746 051

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	-36 970	-26 000
Revisionsarvode	-28 375	-29 750
Advokat och rättegångskostnader	-222 239	-85 168
Övriga kostnader	-47 059	-43 341
	-334 643	-184 259

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 586 421	53 586 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 586 421	53 586 421
Ingående avskrivningar	-1 542 161	-1 157 436
Årets avskrivningar	-384 725	-384 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 926 886	-1 542 161
Utgående redovisat värde	51 659 535	52 044 260
I det redovisade värdet ingår Mark med följande belopp	15 113 921	15 113 921

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 812 000	11 812 000
	11 812 000	11 812 000

Not 7 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 100 tkr kommer amorteras under 2022, precis som det gjordes under 2021.

	Ränta	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea, villkorsändringsdag 2022-09-16	0,59 %	3 975 000	4 075 000
Nordea, villkorsändringsdag 2022-10-04	0,64 %	6 061 509	6 061 509
Nordea, villkorsändringsdag 2022-06-01	0,89 %	1 500 000	1 500 000
		11 536 509	11 636 509


Hälmstad 25 januari 2022



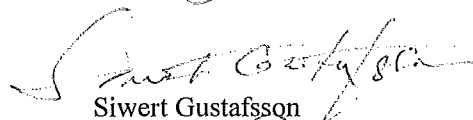
Karsten Landin



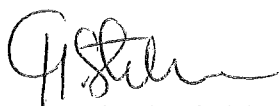
Hannah Holmqvist



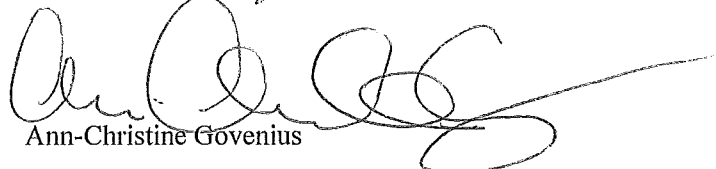
Aron Chibba



Siwert Gustafsson

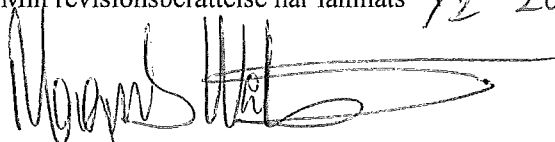


Micael Strindeborg



Ann-Christine Govenius

Min revisionsberättelse har lämnats 1/2-2022



Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högåsen 1

Org.nr 769631-8398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högåsen 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högåsen 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

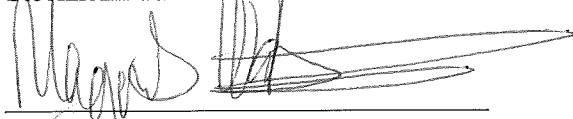
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 1 februari 2022



Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor