

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 4 i Vemdalen

769635-7677

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 4 i Vemdalen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 4 i Vemdalen (769635-7677), har sitt säte i Härjedalens Kommun, Jämtlands län. Föreningen har till ändamål att på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastigheter upplåta fritidsboende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen omfattar 16 st lägenheter med en total boyta om 1 448 kvm.

Föreningens styrelse har under 2025 haft följande sammansättning:

Jan Sauter, ordförande till och med juni månad

Niklas Broberg, ordförande, valdes vid stämman i juni månad

Tobias Regnander, ordinarie ledamot

Magnus Lönnqvist, ordinarie ledamot

Andreas Zetterström, ordinarie ledamot, valdes vid stämman i juni månad

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda möten, inklusive konstituerande möte.

Extra stämma har hållits vid två tillfällen med anledning av stadgeändring.

Ansvarsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar.

Föreningen är sedan 2024 registrerad för moms.

Revisor

Revisor för tiden intill nästa ordinarie årsstämma är lekmannarevisor Malin Gerestad.

Firmatecknare

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

Förvaltningen

Styrelsen har anlitat Härjedalen Ekonomi AB för den ekonomiska- och administrativa förvaltningen och Boka Vemdalen AB för förvaltningen av fastigheterna.

Inkomstskattelagen

Bostadsrättsföreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Marken

Marken är äganderätt.

Samfällighet

Bostadsrättsföreningen har en del av en samfällighet, Hovdedalens Samfällighetsförening, GA:55, GA:57, GA:63 samt S:120 som förvaltar vägar och kringliggande markytor.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har inte en aktuell underhållsplan ännu, men kommer att ta fram detta under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt leverantör av fastighetsskötsel till Boka Vemdalen AB, samt upphandlat TV- och bredbandstjänster från Arkaden för föreningens räkning.

Installation av laddstolpar för elbilar har färdigställts och tagits i drift.

Besiktning av fastigheten har genomförts under 2024. Föreningen noterar att ytterligare besiktning kan komma att genomföras innan garantitiden löper ut i mars 2027.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 29 medlemmar fördelat på 16 lägenheter.

Under året har 1 överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 051 352	1 025 273	874 704	874 701
Resultat efter finansiella poster	-377 470	-390 679	-697 141	-171 496
Soliditet %	89	89	85	84
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	718	708	604	604
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	86	97	100
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	160	171	202	208
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 177	5 212	6 974	6 974
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 177	5 212	6 974	6 974
Sparande (kr) per kvadratmeter	114	86	-126	148
Räntekänslighet %	7	7	11	11

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet föranleds av avskrivningar på föreningens fastighet vilket inte påverkar föreningens ekonomiska ställning då avskrivningarna inte är kassaflödespåverkande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 820 000	190 011	-1 058 647	-390 679	61 560 685
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-390 679	390 679	0
Avsättning till yttre fond		68 400	-68 400		0
Årets resultat				-377 470	-377 470
Belopp vid årets utgång	62 820 000	258 411	-1 517 726	-377 470	61 183 215

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 517 726
Årets resultat	-377 470
<i>Summa</i>	<i>-1 895 196</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	68 400
Balanseras i ny räkning	-1 963 596
<i>Summa</i>	<i>-1 895 196</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 051 352	1 025 273
Övriga rörelseintäkter		6 381	164 890
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 057 733	1 190 163
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-533 802	-531 271
Övriga externa kostnader		-74 964	-92 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-542 500	-514 560
Summa rörelsekostnader		-1 151 266	-1 138 371
Rörelseresultat		-93 533	51 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 939	-442 471
Summa finansiella poster		-283 937	-442 471
Resultat efter finansiella poster		-377 470	-390 679
Resultat före skatt		-377 470	-390 679
Årets resultat		-377 470	-390 679

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	68 476 400	68 990 960
Inventarier, verktyg och installationer	4	111 760	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 588 160	68 990 960
Summa anläggningstillgångar		68 588 160	68 990 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 115	184 290
Övriga fordringar		56 149	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 810	107 662
Summa kortfristiga fordringar		113 074	292 014
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		377 154	244 971
Summa kassa och bank		377 154	244 971
Summa omsättningstillgångar		490 228	536 985
SUMMA TILLGÅNGAR		69 078 388	69 527 945

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 820 000	62 820 000
Fond för yttre underhåll	258 411	190 011
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>63 078 411</i>	<i>63 010 011</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 517 726	-1 058 647
Årets resultat	-377 470	-390 679
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 895 196</i>	<i>-1 449 326</i>
Summa eget kapital	61 183 215	61 560 685
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	57 445 950	7 496 630
Summa långfristiga skulder	7 445 950	7 496 630
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 680	50 680
Leverantörsskulder	97 158	126 931
Övriga skulder	0	21 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 385	271 730
Summa kortfristiga skulder	449 223	470 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 078 388	69 527 945

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-93 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	542 500
Erlagd ränta	-283 937
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>165 030</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	178 940
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-21 407

Kassaflöde från den löpande verksamheten	322 563
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-139 700
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 700
---	-----------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-50 680
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 680
--	----------------

Årets kassaflöde	132 183
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	244 971
Likvida medel vid årets slut	377 154

NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper
-------	-----------------------

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Månadsavgifter	882 960	858 775
	Värme	156 400	166 178
	Intäkt laddstolpar	11 992	0
	Övriga intäkter	0	165 210
	Summa	1 051 352	1 190 163

I föreningens avgifter ingår vatten- och avloppskostnader, parkeringsplats, fastighetsförsäkring, löpande förvaltning av fastigheten som b.l.a snöskottning och tillsyn, samfällighetsavgifter samt administrationsavgifter.

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	70 406 000	70 406 000
	Utgående anskaffningsvärden	70 406 000	70 406 000
	Ingående avskrivningar	-1 415 040	-900 480
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-514 560	-514 560
	Utgående avskrivningar	-1 929 600	-1 415 040
	Redovisat värde	68 476 400	68 990 960

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	139 700	0
	Utgående anskaffningsvärden	139 700	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 940	0
	Utgående avskrivningar	-27 940	0
	Redovisat värde	111 760	0

Not 5	Skulder, föreningens banklån	2025-12-31	2024-12-31
	Skulder som förfaller efter 5 år	7 243 230	7 293 910
	Skulder som förfaller inom 2 - 4 år	202 720	202 720
	Skulder som förfaller inom 1 år	50 680	50 680
	Summa	7 496 630	7 547 310

Föreningens banklån har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Pantbrev	10 136 000	10 136 000
	Summa ställda säkerheter	10 136 000	10 136 000

Not 7	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
-------	---

Föreningen genomför stadgeändringar för att från räkenskapsåret 2027 kunna debitera faktisk förbrukning av el.

Under 2025 beslöts att från och med januari 2026 höja månadsavgiften med 10%.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-05

UNDERSKRIFTER

Vemdalen den dag som framgår av elektronisk underskrift

Niklas Broberg
Styrelseordförande

Tobias Regnander

Magnus Lönnqvist

Andreas Zetterström

Min revisionsberättelse har lämnats

Malin Gerestad
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 22:20

SENT BY OWNER:

Gabrielle Hemmingsson • 05.05.2026 10:37

DOCUMENT ID:

HyLN3mwRZI

ENVELOPE ID:

SyrV2QvAbx-HyLN3mwRZI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 4
i Vemdalen 20250101-20251231.pdf
10 pages

SHA-512:

37797d02b02c5a024f552a574053fe073b89896ba307f4
b855c5c9a4a80729f937dd98400631d81e2077fa967fd8
634020e258054ad7b4afc623e7ccf100ec10

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS BROBERG niklas.broberg@live.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:22 05.05.2026 12:22	eID High	Swedish BankID (DOB: 1969/11/29) Swedish BankID (SSN: 196911290093)
2. Lars Tobias Regnander tobias@lrbygg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:24 05.05.2026 14:21	eID High	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) Swedish BankID (SSN: 1977111111919)
3. Magnus Dag Lönnqvist mdlönnqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:12 05.05.2026 14:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1978/06/28) Swedish BankID (SSN: 197806288614)
4. Andreas Ludvig Zetterström andreas@andreas-z.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:38 05.05.2026 15:36	eID High	Swedish BankID (DOB: 1978/03/15) Swedish BankID (SSN: 197803151492)
5. MALIN MARGARETA GER ESTAD malingerestad@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 22:20 06.05.2026 21:56	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/05/02) Swedish BankID (SSN: 197305025905)

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed