

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 2 i Vemdalen

769635-7651

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 2 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 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamhet

Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 2 i Vemdalen (769635-7651) med säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vemdalens Kyrkby 56:141 och 56:143, på fastigheterna finns sex huskroppar varav tre hus är parhus med två lägenheter i vardera hus, resterande tre hus innehåller fyra lägenheter vardera, totalt arton lägenheter. Föreningens totala bostadsyta uppgår till 1 524 m².

Fastighetsförsäkring

Fastighets- och ansvarsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar.

Administration och förvaltning

Styrelsen har anlitat Härjedalen Ekonomi AB sköter den löpande administrationen, bokslut och årsredovisning. För fastighetsförvaltning har AGO Servicebolaget skött fastighetsskötseln delar under 2025 men därefter har Boka Vemdalen tagit över kontraktet som den nya fastighetsförvaltaren.

Styrelse och revisor

Styrelse har under året haft följande sammansättning:

Mattis Söderlund, ordförande (utträde ur styrelsen under 2025)

Malin Källström Säfweräng, ledamot (nya ordförande när Mattis utträde 2025)

Martin Molin, ledamot

Sofia Nordenskjöld Ruda, ledamot (invalid under 2025)

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare:

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

Revisor:

Revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma är Linda Sahlén.

Mark

Marken innehas med äganderätt.

Inkomstskattelagen

Bostadsrättsföreningens är en äkta bostadsrättsförening och beskattas som privatbostadsföretag.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningens har inte upprättat någon aktuell underhållsplan, men det kommer att göras under 2026.

Samfällighet

Bostadsrättsföreningen är en del av Hovdedalens samfällighetsförening GA:55, GA:57 och S:120 som förvaltar vägar, renhållning, naturområden och områden i anslutning till väg.

Medlemsinformation

Föreningen har 30 medlemmar i bostadsrättsföreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	874 750	926 293	901 088	897 341
Resultat efter finansiella poster	-766 159	-676 166	-682 105	-337 465
Soliditet %	83	83		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	573	646	591	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	94	100	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	194	196	196	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	7 013	7 013	7 013	
Sparande (kr) per kvadratmeter	63	122	100	
Räntekänslighet %	12	12	12	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 110 000	275 562	-1 746 996	-676 166	55 962 400
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-676 166	676 166	0
Avsättning till yttre fond		84 360	-84 360		0
Årets resultat				-766 159	-766 159
Belopp vid årets utgång	58 110 000	359 922	-2 507 522	-766 159	55 196 241

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 507 522
Årets resultat	-766 159
Summa	-3 273 681

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	84 471
Balanseras i ny räkning	-3 358 152
Summa	-3 273 681

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

RESULTATRÄKNING

1, 2

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Nettoomsättning	874 750	926 293
Övriga rörelseintäkter	6 627	58 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	881 377	984 893
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-609 268	-628 371
Övriga externa kostnader	-43 655	-38 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-862 145	-862 145
Summa rörelsekostnader	-1 515 068	-1 529 136
Rörelseresultat	-633 691	-544 243
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	852	764
Räntekostnader och liknande resultatposter	-133 320	-132 687
Summa finansiella poster	-132 468	-131 923
Resultat efter finansiella poster	-766 159	-676 166
Resultat före skatt	-766 159	-676 166
Årets resultat	-766 159	-676 166

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	64 980 048	65 814 570
Inventarier, verktyg och installationer	4	82 868	110 491
Summa materiella anläggningstillgångar		65 062 916	65 925 061
Summa anläggningstillgångar		65 062 916	65 925 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		214 821	168 527
Övriga fordringar		77 259	77 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	70 688	158 466
Summa kortfristiga fordringar		362 768	404 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		960 340	721 215
Summa kassa och bank		960 340	721 215
Summa omsättningstillgångar		1 323 108	1 125 408
SUMMA TILLGÅNGAR		66 386 024	67 050 469

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	58 110 000	58 110 000
Fond för yttre underhåll	359 922	275 562
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>58 469 922</i>	<i>58 385 562</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 507 522	-1 746 996
Årets resultat	-766 159	-676 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 273 681</i>	<i>-2 423 162</i>
Summa eget kapital	55 196 241	55 962 400
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 688 000	10 688 000
Summa långfristiga skulder	10 688 000	10 688 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	94 312	30 256
Övriga skulder	7 081	9 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 390	360 677
Summa kortfristiga skulder	501 783	400 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 386 024	67 050 469

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-633 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	862 145
Erhållen ränta	852
Erlagd ränta	-133 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	95 986
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	41 425
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	101 714

Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 125
---	----------------

Årets kassaflöde	239 125
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	721 215
Likvida medel vid årets slut	960 340

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Föreningen tillämpar komponentavskrivningar enligt K3, vilket innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter med skilda nyttjande perioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme	100 år
Tak	30 år
Fönster & Fasad	30 år
Installation & Ytsikt	30 år
Installation på egen fastighet	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%): Justerat eget kapital / Totalt kapital

Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm: Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.
I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm: Justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet: Räntebärande skulder / årsavgifterna.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Månadsavgifter	700 320	687 837
	El- och värmekostnader	172 666	194 180
	Överlåtelseavgifter	1 764	2 578
	Övriga intäkter	0	41 697
	Summa	874 750	926 292

I föreningens årsavgift 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	68 728 000	68 728 000
	Utgående anskaffningsvärden	68 728 000	68 728 000
	Ingående avskrivningar	-2 913 430	-2 078 908
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-834 522	-834 522
	Utgående avskrivningar	-3 747 952	-2 913 430
	Redovisat värde	64 980 048	65 814 570

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	138 114	
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp		276 228
	Investeringsbidrag		-138 114
	Utgående anskaffningsvärden	138 114	138 114
	Ingående avskrivningar	-27 623	
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 623	-27 623
	Utgående avskrivningar	-55 246	-27 623
	Redovisat värde	82 868	110 491
	Erhållet offentligt stöd för ovanstående tillgångar	138 114	138 114

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	10 333	9 941
	Fastighetsskötsel	24 538	23 965
	Samfällighetsavgifter	35 817	82 855
	Övriga intäkter	0	41 705
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 688	158 466

Not 6	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	10 688 000	10 688 000

Föreningen har ett banklån med en ränta på 1,24 % med villkorsändringsdag 2028-01-28.
Lånet är i dagsläget amorteringsfritt.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Månadsavgifter	334 200	334 200
	Elkostnader	26 071	20 227
	Revisionskostnad	6 250	6 250
	Upplupna räntekostnader	33 869	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 390	360 677

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 688 000	10 688 000
	Summa ställda säkerheter	10 688 000	10 688 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-05

UNDERSKRIFTER

Vemdalen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Molin

Malin Källström Säfweräng

Sofia Nordenskjöld Ruda

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda Sahlén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:45

SENT BY OWNER:

Gabrielle Hemmingsson • 05.05.2026 15:36

DOCUMENT ID:

SyxsPG_v0bl

ENVELOPE ID:

S1iPf_DAZg-SyxsPG_v0bl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Högåsvillorna 2 i Vemdalen 20250101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

39dfd610df827d9a17887f0e5e3f07c915f8597dc2e0f4a
d54a0edb560ad9c4aafa8a69d40d10ababbf439843d54e
20ee1b24971d868af43f54f6d5a4c2de70c

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. Per Martin Molin info@infraelektro.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:18 05.05.2026 16:12	eID High	Swedish BankID (DOB: 1977/12/05) Swedish BankID (SSN: 197712057897)
2. MALIN KÄLLSTRÖM SÄF WERÄNG malinksafwerang@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:08 11.05.2026 16:07	eID High	Swedish BankID (DOB: 1979/06/10) Swedish BankID (SSN: 197906101402)
3. SOFIA NORDENSKJÖLD R UDA sofia.nordenskjold@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:37 13.05.2026 08:36	eID High	Swedish BankID (DOB: 1981/10/09) Swedish BankID (SSN: 198110090548)
4. LINDA SAHLÉN info@dinbyra.nu	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:45 13.05.2026 12:43	eID High	Swedish BankID (DOB: 1981/10/26) Swedish BankID (SSN: 198110268243)

* 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