



ÅRSREDOVISNING

VERKSAMHETSÅRET

2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HÖGSÅKER

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Högsåker org. nr 716407-3160 får härmed avge en redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

VERKSAMHETEN

BRF Högsåker äger fastigheterna i kvarteren Örn-laven 1 med 32 st lägenheter, Färg-laven 8 med 12 st lägenheter i parhus och Bägar-laven 1 med 8 st lägenheter i radhus inom Malmö kommun. Fastigheten i Örn-laven 1 är taxerad som flerfamiljshus, medan fastigheterna i Färg-laven 8 och Bägar-laven 1 är taxerade som småhus. Samtliga fastigheter färdigställdes 1984. I kvarteret Örn-laven 1 finns dessutom en gemensamhetslokal "Boetten" med tvättstuga, samlingslokal, fastighetskontor och förrådsutrymmen.

På fastigheterna är 13 st bostadshus uppförda innehållande totalt 52 st lägenheter fördelade enligt nedan:

- 6 st två rum och kök, varav 3 st på 61,5 kvm och 3 st på 74,5 kvm
- 8 st tre rum och kök, varav 4 st på 74,0 kvm och 4 st på 87,0 kvm
- 18 st fyra rum och kök, varav 9 st på 90,0 kvm, 9 st på 103,0 kvm
- 12 st fyra rum och kök på 108,0 kvm, belägna i parhusen.
- 8 st sex rum och kök på 141,0 kvm, belägna i radhusen.

Den totala lägenhetsytan är 5 213 kvm.

Föreningen bildades på våren 1987 och samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Andelstalet i föreningen utgörs av kvoten mellan aktuell lägenhetsyta och den totala lägenhetsytan på 5 213 kvm. Av föreningens 52 medlemslägenheter har 3 st överlåtits under 2012 (föregående år 4 st). Medelpriset på överlåtelsena var 21 893 kr/kvm (föregående år 21 546 kr/kvm).

BRF Högsåker är ansluten (medlem) till Bostadsrätterna, www.bostadsratterna.se och förvaltas av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB). Föreningen har en egen hemsida via Bostadsrätterna, www.sbc.se/hogsaker.

Samlingslokalen i Boetten kan lånas utan kostnad för medlemmarna i föreningen.

Samtliga lägenheter är uppvärmda med direktverkande el och har gruppanslutning till Internet, telefoni och TV med 13 kanaler via Bredbandsbolaget. De fasta kostnaderna för bredband, telefoni och TV ingår i årsavgiften, medan rörliga kostnader och ev. tilläggstjänster bekostas av lägenhetsinnehavaren. Alla lägenheter är dessutom anslutna till en gemensam TV-anläggning som ägs av föreningen och i dagsläget ger tillgång till 5 fria kanaler utan särskild kostnad.

I gemensamhetslokalen Boetten finns det en tvättstuga med 4 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 2 st torkskåp och en centrifug som disponeras av lägenheterna i kvarteret Örn-laven 1 utan särskild kostnad. Lägenheterna i rad- och parhusen har grovkök med egen tvättutrustning.

Samtliga lägenheter har tillgång till en egen parkeringsplats utan särskild kostnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår tills vidare utan särskild kostnad ett kollektivt bostadsrättstillägg, som en del av fastighetsförsäkringen.

FRITIDSVERKSAMHET

I slutet av augusti genomfördes den traditionella grillfesten där samtliga boende var inbjudna, och där både uppslutningen och stämningen var i topp. Styrelsen vill framföra ett hjärtligt tack till festkommittén och hoppas på att vi åter lyckas mobilisera styrkorna för en ny grillfest under 2013.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Niklas Rydergren, ordförande och AU¹

Daniel Schildt, vice ordförande och AU

Madeleine Ljungkvist, kassör

Jan-Åke Berglund, sekreterare

Christian Jörnesand, fastighetsansvarig och AU (till och med 2013-03-15)

Anders Bergström, ledamot

Marianne Person, suppleant

Louise Sjöberg, suppleant

Danny Dahan, suppleant

Valberedning har varit:

Peter Bengtsson, sammankallande

Karin Pålsson

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år och ordförande för ett år i taget. I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Niklas Rydergren, Jan-Åke Berglund och Christian Jörnesand samt suppleanterna Marianne Person, Louise Sjöberg och Danny Dahan.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Ulf Hillstedt och Fredrik Pering, med Lena Gustavsson-Berg som suppleant, valda av föreningen, samt extern revisor från Ernst & Young.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2012, varvid 34 av 52 hushåll med rösträtt deltog.

Styrelsen har under 2012 haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 15 protokollförda sammanträden. AU har haft 2 protokollfört möte och handlagt den löpande förvaltningen av föreningen.

FASTIGHETSSERVICE

Eftersom intresset är lågt för frivilliga arbetsinsatser ställde styrelsen in de gemensamma städdagarna även under 2012. Detta har inneburit både att drift- och underhållskostnaderna blivit något högre samt att gårdsmiljön blivit något sämre än om själva vi hade utfört viss trädgårdsskötsel, städning och underhåll under gemensamma städdagar.

Löpande skötsel av fastigheter och gemensamma gårdsytor har under 2012 utförts av Servicom AB.

¹ AU = Arbetsutskottet

BESIKTNINGAR

Under 2012 genomfördes en återkommande besiktning av lekplatsen varvid enbart fyra mindre anmärkningar fanns, vilka samtliga är åtgärdade.

UNDERHÅLLSPLAN

I december 2007 gav dåvarande styrelsen en extern konsult i uppdrag att utarbeta en underhållsplan för det kommande underhållsbehovet under en 10-årsperiod. Underhållsplanen redovisades i februari 2008 och har bearbetats/kompletterats av styrelsen under 2008-2012. Planen uppdateras årligen både med en åiterrapportering av utförda underhållsåtgärder under innevarande verksamhetsår och planerade åtgärder inför kommande budgetår. I samband med översynerna av underhållsplanen kommer även erforderliga avsättningar till den yttre reparationsfonden att bedömas med utgångspunkt från det framtida underhållsbehovet och vad som anges i stadgarna.

TV-anläggningen har till och från vållat oss både tekniska problem och problem med dålig bild trots att det genomförts ett antal förbättringar under de gångna åren. Det grundläggande problemet bestod i att vi har ett gammalt och omodernt koaxialnät som både har distributionsbegränsningar (antalet kanaler) och hög dämpning vilket innebär störningar. Under 2009 genomfördes en utredning av hur den interna TV-distributionen kunde förbättras både för analog och digital distribution, med de möjligheter som står till buds idag, eventuellt kombinerat med bredband, och att köpa in ett ”standardiserat” TV-utbud från någon extern leverantör. Detta verkställdes under hösten 2011 och fr.o.m. 2012-01-01 har medlemmarna tillgång till ett s.k. triple-play utbud från Bredbandsbolaget som omfattar bredband, telefoni och ett kostnadsfritt grundutbud (13 kanaler) av TV-program via bredbandsnätet. Efter ett omfattande arbete med det befintliga interna fastighetsnätet där vissa delar uppgraderats till fiber har föreningen med något enstaka undantag en bra kvalitet på TV-signalen. Dessutom finns det ett analogt TV-utbud via koaxialnätet, som ger tillgång till 5 fria TV-kanaler.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2012

Under 2012 har bl.a. följande underhåll och nyinvesteringar utförts:

- Rensning av leksanden i sandlådorna
- Återkommande lekplatsbesiktning.

PLANERADE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER 2013-2014

Under verksamhetsåret 2013 planeras bl.a. följande underhåll och nyinvesteringar:

- Kontroll/målning av dolda och bärande balkongkonstruktioner
- Skyddslister runt VVB i kv. Örnslaven 1 med anledning av erfarenheter från en vattenskada under 2009
- Tätning av köksfönster samt utbyte av takfönster och gavelfönster efter behov i parhusen

EKONOMI

2012 omsattes ett lån på ca 5,14 Mkr med bindningstiden 3 år till 3,05% (tidigare ränta 5,55%). Under april 2013 kommer två lån på tillsammans ca 6,68 Mkr att omsättas. Nuvarande räntesatser är 3,03%. För att få en bra framtida spridning av lånen bör även dessa lån få en löptid på tre år.

Fastighetsavgiften ökade till 180 180 kr under 2012 jämfört med 2011, då den var 171 911 kr, eftersom det basbelopp som ligger till grund för indexuppräknings av de kommunala fastighetsavgifterna för lägenheter och småhus ökade något. Under 2013 kommer fastighetsavgiften att vara i stort sett oförändrad.

Principen för avskrivning på fastigheterna bygger på en dokumenterad bedömning av resterande nyttjandeperiod för dessa och uppgår till 1,3%/år av anskaffningsvärdet 1987, vilket innebär en årlig avskrivning med 384 000 kr/år.

716407-3160

Resultatet för 2012 visar ett överskott (vinst) på 524 819 kr före bokslutsdispositioner med avseende på den yttre reparationsfonden. I stadgarna anges att det årligen skall ske en avsättning till reparationsfonden motsvarande behovet i underhållsplanen, alternativt ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet. Nuvarande taxeringsvärde på ca 61,4 Mkr för alla fastigheterna tillsammans innebär att styrelsen föreslår en avsättning på 184 200 kr för 2012.

Erforderliga åtgärder enligt underhållsplanen under 2013 kommer att innebära ett större uttag än avsättning till den yttre reparationsfonden under detta år. Genom tidigare och kommande avsättningar till fonden fördelas dock kostnaden för dessa åtgärder under en längre tidsperiod.

För att kunna bedöma den framtida kostnadsutvecklingen och föreningens ekonomi under de närmaste fem åren utarbetade och dokumenterade styrelsen, parallellt med budgetarbetet inför 2012, en preliminär budget för perioden 2013-2016. Som underlag till detta låg dåvarande underhållsplan, driftskostnadsutvecklingen och en antagen ränteutveckling. Framtida driftskostnader baserades på förbrukningsstatistik med en antagen prisutveckling på 2,5-5%/år. Vi räknade med 4,5% i ränta för det lån som skall skrivas om under 2012 (blev 3,05%), men då ränteläget därefter var osäkert utgick styrelsen från ett något högre ränteläge från 2013 och framåt, dvs. en långsiktig treårsränta på 5%. Vi kan nu se att ränteläget är betydligt bättre för de närmaste åren med en långsiktig treårsränta på 3-4%.

De framtida kostnaderna beror till stor del på omfattningen av de insatser föreningen själv kan ställa upp med, bl.a. administration och förvaltning av föreningen som hittills största delen utförts av styrelsen och AU. Från och med 2012 utförs stora delar av detta arbete av SBC, vilket ökar kostnaderna med ca 50 000 kr/år fr.o.m. 2012.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS VINST ELLER FÖRLUST

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2011	693 328
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stämmobeslut 2012	-183 000
Extra avsättning till yttre reparationsfond enligt stämmobeslut 2012	-200 000
Årets resultat 2012	524 819
	<hr/>
	835 147

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgar 0,3% av taxeringsvärdet	- 184 200
Extra avsättning till yttre reparationsfond	- 300 000

Balanseras i ny räkning	350 947
-------------------------	---------

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

716407-3160

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER**2012****2011****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 869 284	2 879 583
Övriga rörelseintäkter		139	5 400
		2 869 423	2 884 983

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-72 397	-72 505
Reparationer		-69 999	-71 345
Periodiskt underhåll		0	-105 593
Taxebundna kostnader		-267 260	-309 885
Övriga driftskostnader		-273 791	-254 341
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-180 180	-171 911
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-128 724	-79 012
Personalkostnader		-100 078	-74 665
Avskrivningar		-513 155	-504 138
		-1 605 583	-1 643 395

RÖRELSERESULTAT**1 263 839****1 241 588****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		26 310	4 991
Räntekostnader		-780 330	-835 273
		-754 020	-830 282

ÅRETS RESULTAT**509 819****411 306**

716407-3160

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	32 687 891
Maskiner och inventarier	Not 4	33 071 891
		115 626
		244 781
		32 803 517
		33 316 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 803 517	33 316 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		18
Förutbetalda kostnader	Not 5	66 836
		56 771
		66 854
		56 786
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 027 727
SBC klientmedel i SHB		1 017 458
		1 250 655
		203 941
		2 045 185
		1 454 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 112 039	1 511 382
SUMMA TILLGÅNGAR	34 915 556	34 828 054

716407-3160

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 070 327	12 070 327
Upplåtelseavgifter		82 512	82 512
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 007 888	1 624 888
		14 160 727	13 777 727
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		310 328	282 022
Årets resultat		509 819	411 306
		820 147	693 328
SUMMA EGET KAPITAL		14 980 874	14 471 055
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	19 237 041	20 000 343
		19 237 041	20 000 343
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	379 728	0
Leverantörsskulder		45 462	25 135
Skatteskulder		14 975	49 226
Övriga kortfristiga skulder		8 475	0
Upplupna kostnader	Not 9	65 630	78 355
Förutbetalda avgifter och hyror		183 371	203 940
		697 641	356 656
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 915 556	34 828 054
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	27 195 000	27 195 000
Varav i eget förvar		1 100 000	1 100 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

716407-3160

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,3%	1,3%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 869 284	2 879 583
	2 869 284	2 879 583

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	64 992	69 192
Fastighetsskötsel enl beställn	250	0
Gemensamma utrymmen	5 982	0
Garage	172	0
Gård	600	0
Förbrukningsmateriel	401	3 313
	72 397	72 505

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	42 564
Gemensamma utrymmen	0	4 153
Tvättstuga	6 963	14 883
Sophantering/återvinning	1 719	0
VVS	25 353	0
Ventilation	1 400	0
Elinstallationer	4 800	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 632	0
Bredband	1 981	0
Fönster	2 125	0
Mark/gård/utemiljö	16 026	0
Övrigt	0	9 745
	69 999	71 345

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	105 593
	0	105 593

Taxebundna kostnader		
El	110 589	115 819
Vatten	120 926	156 554
Sophämtning/renhållning	35 745	37 512
	267 260	309 885

716407-3160

Övriga driftskostnader

Försäkring	53 718	63 452
Samfällighetsavgift	47 520	47 520
Kabel-TV	71 827	48 640
Bredband	100 726	94 729
	273 791	254 341

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	180 180	171 911
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	963	0
Juridiska åtgärder	5 500	0
Revisionsarvode extern revisor	20 738	0
Föreningskostnader	19 598	4 562
Styrelseomkostnader	158	0
Fritids och Trivselkostnader	0	12 017
Förvaltningsarvode	63 146	47 944
Förvaltningsarvoden övriga	1 250	0
Administration	3 121	6 912
Konsultarvode	9 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
Övriga driftskostnader	0	2 327
	128 724	79 012

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	76 394	57 290
Sociala kostnader	23 684	17 375
	100 078	74 665

Avskrivningar

Byggnad	384 000	384 000
Markinventarier	31 798	29 208
Inventarier	97 357	90 930
	513 155	504 138

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

	1 605 583	1 643 395
--	------------------	------------------

	2012-12-31	2011-12-31
--	-------------------	-------------------

Not 3**BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	37 270 620	37 270 620
Utgående anskaffningsvärde	37 270 620	37 270 620

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 198 729	-3 814 729
Årets avskrivningar enligt plan	-384 000	-384 000
Utgående avskrivning enligt plan	-4 582 729	-4 198 729

Planenligt restvärde vid årets slut

	32 687 891	33 071 891
--	-------------------	-------------------

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

	7 742 120	7 742 120
--	-----------	-----------

716407-3160

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	37 021 000	35 388 000
Taxeringsvärde mark	24 380 000	25 532 000
	61 401 000	60 920 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	61 401 000	60 920 000
	61 401 000	60 920 000

Not 4

2012-12-31 2011-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	1 331 724	1 276 396
Nyanskaffningar	0	55 328
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 331 724	1 331 724

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 086 943	-966 805
Årets avskrivningar enligt plan	-129 155	-120 138
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 216 098	-1 086 943

Redovisat restvärde vid årets slut

115 626 244 781

Not 5

2012-12-31 2011-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	17 906	0
Bredband	23 205	23 205
Kabel-TV	13 845	13 845
Parkering	11 880	11 880
Pantförskrivning	0	100
Vattenavräkning	0	341
Överlåtelseavgift	0	900
SBC	0	6 500
	66 836	56 771

Not 6**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 070 327	0	0	12 070 327
Upplåtelseavgifter	82 512	0	0	82 512
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 007 888	0	383 000	1 624 888
Summa bundet eget kapital	14 160 727	0	383 000	13 777 727
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	310 328	0	28 306	282 022
Årets resultat	509 819	509 819	-411 306	411 306
Summa fritt eget kapital	820 147	509 819	-383 000	693 328
Summa eget kapital	14 980 874	509 819	0	14 471 055

716407-3160

Not 7**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 624 888	1 864 464
Reservering enligt stadgar	183 000	183 000
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-422 576
Vid årets slut	2 007 888	1 624 888

Not 8**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,950 %	1 444 608	0	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,950 %	1 955 164	0	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,030 %	3 307 544	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	3,980 %	1 249 613	0	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,980 %	1 887 372	0	2014-04-30
Stadshypotek AB	5,310 %	1 296 006	0	2015-06-30
Stadshypotek AB	3,050 %	5 115 412	0	2015-09-01
Stadshypotek AB	3,030 %	3 361 050	0	2013-04-30
Stadshypotek AB	0,000 %	0	3 430 550	
Stadshypotek AB	0,000 %	0	4 679 117	
Stadshypotek AB	0,000 %	0	11 890 676	
Summa skulder till kreditinstitut		19 616 769	20 000 343	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-379 728	0	
		19 237 041	20 000 343	

716407-3160

Not 9**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
El	14 257	0
Låneränta	36 373	49 894
Upplupna kostnader	0	28 461
Extern revisor	15 000	0
	65 630	78 355

LIMHAMN den / 2013

Niklas Rydergren
OrdförandeDaniel Schildt
Vice ordförandeJan-Åke Berglund
SekreterareMadeleine Ljungqvist
KassörAnders Bergström
LedamotChristian Jörnesand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Ulf Hillstedt
Intern revisorFredrik Pering
Intern revisor

Ernst & Young AB

Mats Bengtson
Godkänd revisor