

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högsåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ann-Christin Magnusson	Ordförande	
Lill-Margreth Rosenlöf	Sekreterare	
Madeleine Ljungkvist	Kassör	
Stig Anders Ingels	Fastighetsansvarig	
Johan Ullspira	Fastighetsansvarig	
Emma Li Edenbrink	Ledamot	Har slutat i styrelsen tidigare under året
Staffan Olander	Ledamot	Ansvarig för hemsidan
Eva Nihlèn	Suppleant	Ansvarig för Boetten
Marianne Persson	Suppleant	Ansvarig för föreningens hemsida

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emma Li Edenbrink, Madeleine Ljungkvist, Ann-Christin Magnusson, Eva Nihlèn och Staffan Olander.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Jonas Pålsson	Ordinarie Intern	
Anna Rydergren	Suppleant Intern	

Valberedning

Sara Kristina Olofsson	Sammanställande
Heide Ullspira	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örnslaven 1	1984	Malmö
Färgslaven 8	1984	Malmö
Bägarlaven 1	1984	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

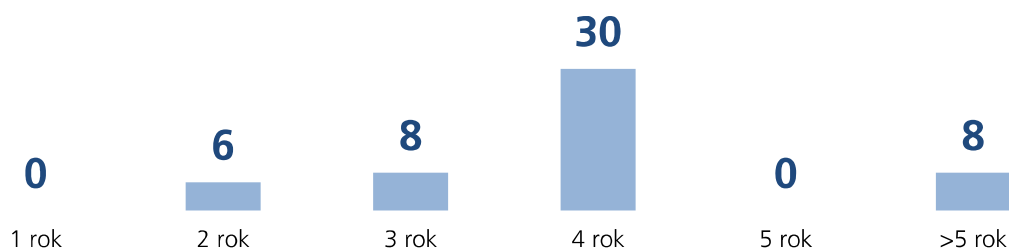
Fastigheterna bebyggdes 1984 och består av 5 flerbostadshus och 20 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 213 m², varav 5 213 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Boetten

Kommentar

Samlingslokalen i Boetten kan lånas utan kostnad för medlemmarna i föreningen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av lekutrustning	2022	Görs varje år enligt underhållsplanen
Beskärning av rönnar	2022	
Utbyte av ytterdörrar	2021 - 2022	Våra hus är från 1984 och under 2021 kommer vi att ha en stämma där det kommer att röstas för/emot utbyte av våra ytterdörrar.
Service av spis/ventilationsfläktar	2019 - 2022	2017 när vi gjorde ett utbyte av alla gamla fläktar tecknade vi ett 5-års avtal med Tommy Nilsson Vent AB om årlig service.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av lekutrustning	2023	Varje år enligt underhållsplanen
Byte/kontroll av avstängningsventil, vatten	2023	Enligt underhållsplanen
Vindskivor av trä/Målning av "det vita"	2023	Skulle ha gjorts 2021 enligt underhållsplanen
OVK kontroll	2023	Vart tredje år enligt underhållsplanen
Byte av varmvattenberedare i Boetten	2024	Enligt underhållsplanen
Måla träplank och utemöbler på innergården	2024	Enligt underhållsplanen. Brukar göras i samband med städdagar
Måla källargångarna	2024	Enligt underhållsplanen
Hänggrännor, målning	2024	Skulle gjorts 2021 enligt underhållsplanen
Asfalt omläggning	2024	Enligt underhållsplanen
Renovering av Boetten	2024	Enligt underhållsplanen
Målning av soprummen	2025	Enligt underhållsplanen
OVK kontroll	2026	Vart tredje år enligt underhållsplanen
Energideklaration	2027	Enligt underhållsplanen
Målning av balkonger	2027	Enligt underhållsplanen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fuktkontroll	Anticimex
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/ TV / Telefoni	Telenor
Skadedjur	Anticimex
Ventilation	Lindsells

Övrig information

Samlingslokalen med pentry i Boetten kan lånas utan kostnad för medlemmar i föreningen. Tvättstugan disponeras av de boende i Örnslaven 1 utan särskild kostnad. Lägenheterna i par - och radhusen har grovkök med egen tvättutrustning.

Samtliga lägenheter har gruppanslutning till internet, telefoni och TV via Telenor, varav de fasta kostnaderna för detta ingår i årsavgiften, medan eventuella tilläggstjänster bekostas av lägenhetsinnehavaren.

För de som bor i lägenheterna finns en parkeringsplats per lägenhet. Några av dessa hyr föreningen av Malmö Stad varvid de boende betalar en högre avgift.

Brf Högsåker har en egen hemsida där information läggs ut till de boende. Adressen är:
<http://hogsaker.bostadsraterna.se>

Under 2022 överläts 5 stycken bostäder i området till ett medelvärde per kvm om 36 373 kr

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Vi har inte behövt ta ny lån för att kunna betala våra löpande kostnader. Vi har inte heller behövt under året röra de pengar som finns på ett räntebärande konto hos SBAB.

Styrelsen tänker göra en ny flerårsbudget med hjälp av SBC, detta för att kunna planera för framtida höjda kostnader.

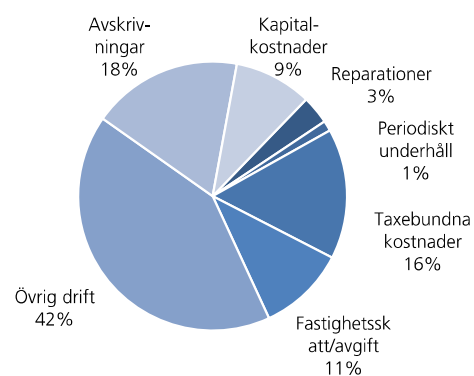
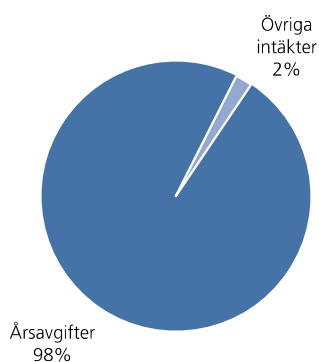
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 130 818	2 582 011
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 932 464	2 863 386
Finansiella intäkter	11 518	3 356
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 977
Ökning av kortfristiga skulder	23 206	0
	2 967 189	2 875 719
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 551 188	2 530 760
Finansiella kostnader	199 288	154 780
Ökning av kortfristiga fordringar	17 925	0
Minskning av långfristiga skulder	461 088	461 088
Minskning av kortfristiga skulder	0	180 284
	2 229 489	3 326 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 868 518	2 130 818
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	737 700	-451 193

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utifrån ett förändrat elbehov i framtiden, för till exempel uppvärmning, solceller och laddstolpar, gick det ut en förfrågan till medlemmarna att kunna delta i en arbetsgrupp för att ta fram mer information. En energieffektiviseringsgrupp bildades med fem deltagare. De är från respektive lägenhetstyper i föreningen, så som från par- och radhus, lägenhet på markplan och lägenhet på övre plan.

Gruppen har tagit fram en översiktlig rapport och presenterat till styrelsen. Den snabbaste lösningen för att effektivisera elanvändandet är att påverka uppvärmning av lägenheterna. För att få in åsikter från föreningens medlemmar om det finns intresse av att ta fram riktlinjer för att kunna installera luftvärmepumpar skickades en enkät ut i slutet av året. Arbetet med inkomna svar påbörjas 2023. Detta arbete kommer att göras parallellt med att föreningen behöver uppdatera sina stadgar enligt SBC:s mönsterstadgar som tar hänsyn till förändring av fasaderna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	551	506	548	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 931	3 020	3 108	3 196
Elkostnad/m ² totalyta	31	19	15	19
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	9	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	30	31	32
Soliditet (%)	51	49	48	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	810	-203	783	-589
Nettoomsättning (tkr)	2 932	2 859	2 854	2 856

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 213 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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	1 892 558	806 766	-1 240 351	2 326 143
S:a bundet eget kapital	14 045 397	806 766	-1 240 351	14 478 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 275 372	-806 766	1 037 553	1 044 585
Årets resultat	809 507	809 507	202 798	-202 798
S:a fritt eget kapital	2 084 879	2 741	1 240 351	841 787
S:a eget kapital	16 130 276	809 507	0	15 320 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	809 507
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 082 138
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-806 766
summa balanserat resultat	2 084 879

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 084 879
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 464	2 858 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 876
Summa rörelseintäkter		2 932 464	2 863 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 218 596	-2 306 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 961	-136 862
Personalkostnader	Not 6	-150 631	-87 560
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 000	-384 000
Summa rörelsekostnader		-1 935 188	-2 914 760
RÖRELSERESULTAT		997 276	-51 373
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 518	3 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 288	-154 780
Summa finansiella poster		-187 769	-151 424
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		809 507	-202 798
ÅRETS RESULTAT		809 507	-202 798

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	28 847 891	29 231 891
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 847 891	29 231 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 847 891	29 231 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 172	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 832 985	1 088 867
Summa kortfristiga fordringar		1 837 157	1 088 867
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 121 200	1 113 866
Summa kassa och bank		1 121 200	1 113 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 958 357	2 202 732
SUMMA TILLGÅNGAR		31 806 248	31 434 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 152 839	12 152 839
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 892 558	2 326 143
Summa bundet eget kapital		14 045 397	14 478 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 275 372	1 044 585
Årets resultat		809 507	-202 798
Summa fritt eget kapital		2 084 879	841 787
SUMMA EGET KAPITAL		16 130 276	15 320 769
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 903 070	9 053 182
Summa långfristiga skulder		10 903 070	9 053 182
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 376 965	6 687 941
Leverantörsskulder		65 673	78 244
Skatteskulder		21 367	16 537
Övriga skulder		48 043	39 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	260 854	238 195
Summa kortfristiga skulder		4 772 902	7 060 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 806 248	31 434 623

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	77 år	77 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 872 426	2 636 534
Vattenintäkter	0	226 226
Vattenintäkter moms	52 482	0
Vattenintäkter avräkning	0	-4 261
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Öresutjämning	70	12
	2 932 464	2 858 510

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	4 876
	0	4 876

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	21 074	20 624
	Fastighetskötsel beställning	0	2 063
	Fastighetskötsel gård entreprenad	44 602	43 752
	Fastighetskötsel gård beställning	5 681	9 325
	Städning entreprenad	12 773	12 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 750	4 675
	Garage/parkering	63 270	72 405
	Sophantering	2 618	4 487
	Gård	440	7 463
	Serviceavtal	85 000	0
	Förbrukningsmateriel	725	300
	Brandskydd	538	2 504
		240 471	180 098
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 029
	Tvättstuga	8 389	7 427
	Entré/trapphus	0	5 900
	Lås	7 390	6 780
	VVS	9 837	12 934
	Ventilation	39 910	27 138
	Elinstallationer	0	7 357
	Tak	0	27 469
	Fönster	2 850	0
	Garage/parkering	7 150	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 554
		75 526	124 588
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	11 846	0
	Entré/trapphus	0	1 240 351
	Mark/gård/utemiljö	14 500	0
		26 346	1 240 351
	Taxebundna kostnader		
	El	159 659	99 442
	Vatten	129 179	45 844
	Sophämtning/renhållning	47 038	41 860
		335 875	187 146
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	140 349	107 906
	Bredband	173 940	173 940
		314 289	281 846
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	226 088	292 309
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 218 596	2 306 338

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	613
	Juridiska åtgärder	30 203	0
	Inkassering avgift/hyra	1 027	624
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	16 500
	Föreningskostnader	3 890	12 825
	Styrelseomkostnader	5 507	550
	Fritids- och trivselkostnader	2 317	2 515
	Studieverksamhet	3 750	2 500
	Förvaltningsarvode	70 531	71 999
	Administration	32 041	12 651
	Konsultarvode	5 950	9 675
	Tidningar facklitteratur	0	189
	Föreningsavgifter	0	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	6 030
		181 961	136 862
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	121 724	66 629
	Sociala kostnader	28 907	20 931
		150 631	87 560
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	384 000	384 000
		384 000	384 000

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 270 620	37 270 620
	Utgående anskaffningsvärde	37 270 620	37 270 620
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 038 729	-7 654 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 000	-384 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 422 729	-8 038 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 847 891	29 231 891
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 742 120	7 742 120
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 757 000	59 757 000
	Taxeringsvärde mark	50 100 000	50 100 000
		116 857 000	109 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	116 857 000	109 857 000
		116 857 000	109 857 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	358 151	358 151
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	358 151	358 151
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-358 151	-358 151
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-358 151	-358 151
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	973 573	973 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	973 573	973 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-973 573	-973 573
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-973 573	-973 573
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	70 386	13 849
	Momsavräkning	11 970	54 754
	Klientmedel hos SBC	699 200	763 902
	Fordringar	3 311	3 311
	Räntekonto hos SBC	1 048 118	253 051
		1 832 985	1 088 867

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 326 143	1 653 566
	Reservering enligt stadgar	806 766	808 766
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 240 351	-136 189
	Vid årets slut	1 892 558	2 326 143

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,010 %	1 340 528	1 375 980	2023-04-30
	Handelsbanken	1,010 %	609 814	789 194	2023-04-30
	Handelsbanken	2,400 %	3 084 281	3 117 357	2025-04-30
	Handelsbanken	0,740 %	766 585	774 613	2024-06-30
	Handelsbanken	0,660 %	4 087 172	4 189 996	2024-09-01
	Handelsbanken	2,400 %	3 142 572	3 176 184	2025-04-30
	Handelsbanken	1,010 %	887 551	923 291	2023-04-30
	Handelsbanken	1,010 %	1 361 532	1 394 508	2023-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 280 035	15 741 123	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 376 965	-6 687 941	
			10 903 070	9 053 182	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 974 595 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 095 000	26 095 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	10 519	7 263
	Avgifter och hyror	244 385	230 932
	Konsultarvode	5 950	0
		260 854	238 195

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har beställt målning av vita fasaddetaljer. Planerad start i april.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Lill-Margreth Rosenlöf
Sekreterare

Madeleine Ljungkvist
Kassör

Stig Anders Ingels
Fastighetsansvarig

Johan Ullspira
Fastighetsansvarig

Emma Li Edenbrink
Ledamot

Staffan Olander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jonas Pålsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högsåker, org.nr 716407-3160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Högsåker för år räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtröendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsbedömning i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Högsåker för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsbedömning i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jonas Pålsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 872 000	2 872 426	2 944 000
Vattenintäkter moms	0	52 482	0
Överlåtelse/pantsättning	0	7 487	0
Öresutjämning	0	70	0
	2 872 000	2 932 464	2 944 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-23 000	-21 074	-22 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-49 000	-44 602	-46 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-55 000	-5 681	-12 000
Städning entreprenad	-14 000	-12 773	-13 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 750	0
Garage/parkering	-80 000	-63 270	-73 000
Sopphantering	-5 000	-2 618	-5 000
Gård	-9 000	-440	-2 000
Serviceavtal	0	-85 000	-89 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-725	-2 000
Brandskydd	-3 000	-538	-3 000
Fordon	0	0	1 000
	-244 000	-240 471	-276 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 100 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-8 389	0
Lås	0	-7 390	0
VVS	0	-9 837	0
Ventilation	0	-39 910	0
Fönster	0	-2 850	0
Garage/parkering	0	-7 150	0
	-1 100 000	-75 526	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-11 846	0
Mark/gård/utemiljö	0	-14 500	0
	0	-26 346	0
Taxebundna kostnader			
El	-153 000	-159 659	-150 000
Vatten	-51 000	-129 179	-147 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-47 038	-41 000
	-251 000	-335 875	-338 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-119 000	-140 349	-110 000
Bredband	-192 000	-173 940	-200 000
	-311 000	-314 289	-310 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-205 093	-226 088	-207 000
	-205 093	-226 088	-207 000

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-30 203	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 027	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-20 625	-20 000
Föreningskostnader	-13 000	-3 890	-13 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-5 507	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 317	-5 000
Studieverksamhet	-3 000	-3 750	-2 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-70 531	-76 000
Administration	-6 000	-32 041	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-5 950	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Föreningsavgifter	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 120	-6 000
	-145 000	-181 961	-185 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-105 000	-121 724	-93 000
Övriga arvoden	-3 000	0	-3 960
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-28 907	-30 000
	-138 000	-150 631	-126 960
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-384 000	-384 000	-384 000
	-384 000	-384 000	-384 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 778 093	-1 935 188	-2 026 960
RÖRELSERESULTAT	93 907	997 276	917 040
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	11 401	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	77	0
Låneräntor	-217 000	-199 255	-156 000
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-217 000	-187 769	-156 000
RESULTAT	-123 093	809 507	761 040

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se