



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Högsåker

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högsåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2016 och 2035.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Styrelsen

Chippe Sven Peter Urban Claréus	Ledamot
Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist	Ledamot
Eva Margareta Nihlén	Ledamot
Petar Daniel Popovic	Ledamot
Daniel Johan Schildt	Ledamot

Eva Ann-Christin Magnusson	Suppleant
Inger Marianne Persson	Suppleant
Per Niklas Rydergren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ulf Hillstedt	Ordinarie Intern	
Louise Ella Charlotte Olsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Sara Kristina Olofsson
Karin Jennie Selander Antesten Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-13. Extra stämma med anledning av ändrade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Örnlaven 1	1984	Malmö
Färglaven 8	1984	Malmö
Bägarlaven 1	1984	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

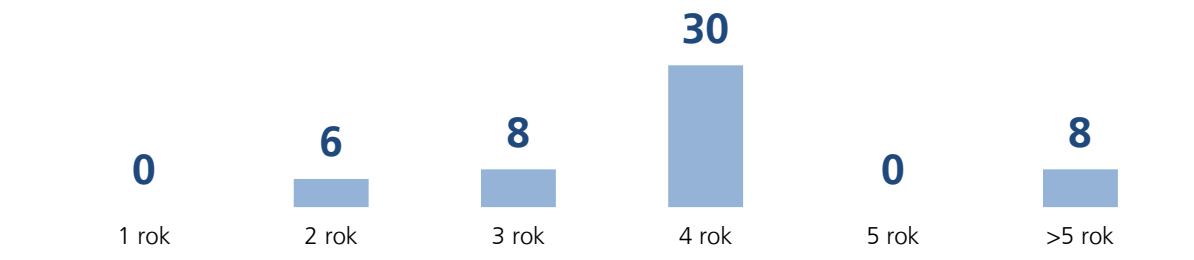
Fastigheterna bebyggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus och 19 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1984.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Boetten

Kommentar

Samlingslokalen i Boetten kan lånas utan kostnad för medlemmarna i föreningen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av carportsstolpar till radhusen	2018	De carportstolar som behövdes bytas
Rengöring av takpannor och hängrännor	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av takpannor	2019	Efter taktvätt 2018 skall pannorna målas för optimal hållbarhet.
Förbättring av våra grunder	2019/2020	Vissa grunder behöver förbättras. Putsas om.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fuktkontroll	Anticimex
Fläktservice	Tommy Nilsson Vet AB

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Högsåker äger fastigheterna Örnalven 1, Färglaven 8 och Bägarlaven 1 inom Malmö Kommun.

Inom Örnalven 1 finns även gemensamhetslokalen Boetten med tvättstuga (med fyra tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp, centrifug och mangel), samlingslokal, fastighetskontor, förrådsutrymmen samt källare som är klassad som skyddsrum.

Samlingslokalen med pentry i Boetten kan lånas utan kostnad för medlemmar i föreningen. Tvättstugan disponeras av de boende i Örnalven 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 (fd Bredbandsbolaget), 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 bostadsrätt. Några av dessa hyr föreningen av P-Malmö varvid dessa boende betalar en högre avgift.

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

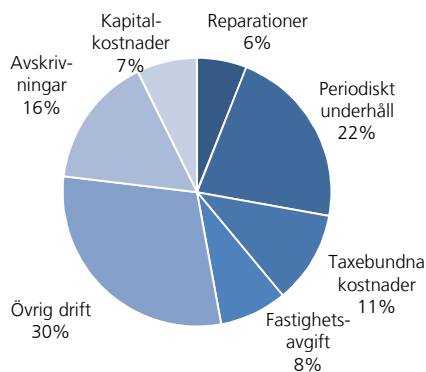
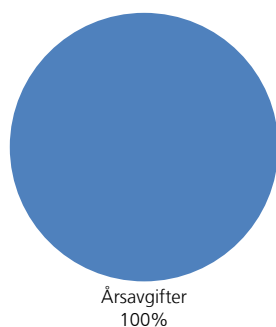
Under 2018 överläts åtta lägenheter till ett medelvärde av 32 660 kr per kvm.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 322 547	3 666 455
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 861 244	2 829 145
Finansiella intäkter	3 999	4 371
Ökning av kortfristiga skulder	0	271 830
	2 865 243	3 105 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 873 414	3 810 584
Finansiella kostnader	175 271	187 838
Ökning av kortfristiga fordringar	1 551	1 384
Minskning av långfristiga skulder	457 074	449 448
Minskning av kortfristiga skulder	207 680	0
	2 714 991	4 449 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 472 799	2 322 547
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	150 252	-1 343 909

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Under året har taktvätt utförts på samtliga tak i föreningen. Under 2019 skall de målas.

Samtliga förrådsdörrar i föreningen är nu bytta.

Föreningen följer också de regler som gäller för besiktning av lekplats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	543	548	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 285	3 373	3 459	3 538
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	16	14
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	36	56	87
Soliditet (%)	47	45	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	433	-1 549	599	524
Nettoomsättning (tkr)	2 855	2 829	2 856	2 855

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	1 504 098	491 000	-2 479 346	3 492 444
S:a bundet eget kapital	13 656 937	491 000	-2 479 346	15 645 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 239 443	-491 000	930 440	800 003
Årets resultat	432 558	432 558	1 548 906	-1 548 906
S:a fritt eget kapital	1 672 000	-58 442	2 479 346	-748 903
S:a eget kapital	15 328 937	432 558	0	14 896 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	432 558
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 730 442
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-491 000</u>
summa balanserat resultat	1 672 000

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 672 000</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 854 555	2 829 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 689	0
Summa rörelseintäkter		2 861 244	2 829 145
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 630 268	-3 568 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 108	-138 765
Personalkostnader	Not 6	-99 038	-103 384
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 000	-384 000
Summa rörelsekostnader		-2 257 414	-4 194 584
RÖRELSERESULTAT		603 830	-1 365 439
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 999	4 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 271	-187 838
Summa finansiella poster		-171 272	-183 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		432 558	-1 548 906
ÅRETS RESULTAT		432 558	-1 548 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 383 891	30 767 891
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 383 891	30 767 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 383 891	30 767 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 382 936	1 235 091
Summa kortfristiga fordringar		1 382 936	1 235 091
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 097 374	1 093 416
Summa kassa och bank		1 097 374	1 093 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 480 311	2 328 508
SUMMA TILLGÅNGAR		32 864 202	33 096 399

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 152 839	12 152 839
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 504 098	3 492 444
Summa bundet eget kapital		13 656 937	15 645 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 239 443	800 003
Årets resultat		432 558	-1 548 906
Summa fritt eget kapital		1 672 000	-748 903
SUMMA EGET KAPITAL		15 328 937	14 896 380
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 663 299	17 167 924
Summa långfristiga skulder		16 663 299	17 167 924
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	461 088	413 537
Leverantörsskulder		136 716	335 418
Skatteskulder		18 857	17 752
Övriga skulder		46 284	48 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	209 021	217 386
Summa kortfristiga skulder		871 966	1 032 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 864 202	33 096 399

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	77 år	77 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 858 988	2 831 088
Vattenintäkter	-4 433	-1 943
	2 854 555	2 829 145

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 649	0
Övriga intäkter	40	0
	6 689	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 000	60 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	23 790
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 399	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 325	6 856
	Snöröjning/sandning	0	16 744
	Myndighetstillsyn	0	6 210
	Garage	62 685	57 780
	Sophantering	2 031	5 039
	Gård	839	0
	Serviceavtal	107 442	22 131
	Förbrukningsmateriel	3 353	537
	Fordon	1 201	110
		232 275	199 197
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 000
	Tvättstuga	29 594	1 955
	VVS	10 775	81 526
	Elinstallationer	0	72 333
	Balkonger/altaner	1 200	0
	Skador/klotter/skadegörelse	56 647	0
	Vattenskada	46 058	7 625
		144 274	178 439
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	421 508	67 665
	Gemensamma utrymmen	0	112 500
	Tvättstuga	35 483	70 185
	VVS	0	33 059
	Ventilation	0	2 065 775
	Elinstallationer	0	19 406
	Tak	73 844	38 813
	Mark/gård/utemiljö	0	12 375
	Garage/parkering	0	59 568
		530 835	2 479 346
	Taxebundna kostnader		
	El	102 944	92 815
	Vatten	132 373	132 426
	Sophämtning/renhållning	37 901	40 871
		273 218	266 111
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 703	75 583
	Bredband	173 940	173 940
		250 643	249 523
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	199 024	195 820
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 630 268	3 568 435

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	575	594
	Juridiska åtgärder	33 532	13 625
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 625
	Föreningsomkostnader	3 757	3 207
	Styrelseomkostnader	5 874	5 821
	Fritids- och trivselkostnader	4 458	8 257
	Förvaltningsarvode	64 097	61 794
	Administration	1 286	6 594
	Konsultarvode	6 875	16 580
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		144 108	138 765
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 360	78 675
	Sociala kostnader	23 678	24 709
		99 038	103 384
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	384 000	384 000
		384 000	384 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-6 502 729	-6 118 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 000	-384 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 886 729	-6 502 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 383 891	30 767 891
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 742 120	7 742 120
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 685 000	41 704 000
	Taxeringsvärde mark	35 652 000	35 652 000
		83 337 000	77 356 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 337 000	77 356 000
		83 337 000	77 356 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	7 512	5 961
	Klientmedel hos SBC	1 375 424	1 229 130
		1 382 936	1 235 091

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 492 444	3 259 444
	Reservering enligt stadgar	491 000	233 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 479 346	0
	Vid årets slut	1 504 098	3 492 444

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	3 277 020	3 310 632	2019-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	3 216 585	3 249 661	2019-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	1 556 448	1 610 428	2020-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	1 327 334	1 506 714	2020-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	1 030 511	1 066 251	2020-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	1 419 324	1 433 772	2020-04-30
	Handelsbanken	0,900 %	798 697	802 711	2021-06-30
	Handelsbanken	0,900 %	4 498 468	4 601 292	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		17 124 387	17 581 461	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-461 088	-413 537	
			16 663 299	17 167 924	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 818 947 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 095 000	26 095 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	8 592	0
	Avgifter och hyror	200 429	217 386
		209 021	217 386

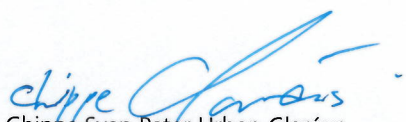
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

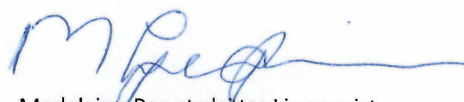
Följande är planerade under 2019

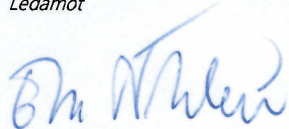
- Målning av fastighetens tak
- Kontroll av fastighetens grunder
- Kontroll av fönster i parhusen
- Byte/påfyllning av sand i sandlådan som finns på innergården

Styrelsens underskrifter


LIMHAMN den 10/4 2019


Chippe Sven Peter Urban Claréus
Ledamot

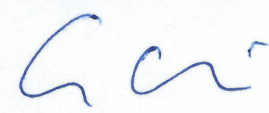

Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist
Ledamot


Eva Margareta Nihlén
Ledamot


Petar Daniel Popovic
Ledamot


Daniel Johan Schildt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2019


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Ulf Hillstedt
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 2018 (räkenskapsåret).

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. De 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 (räkenskapsåret).

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt 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 förvaltningen.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Malmö den 12/4 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ulf Hillsjedt
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 858 000	2 858 988	2 859 000
Vattenintäkter	0	-4 433	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 649	0
Övriga intäkter	0	40	0
	2 858 000	2 861 244	2 859 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-70 000	-13 000	-61 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	0	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-9 399	-61 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-32 325	0
Snöröjning/sandning	-39 000	0	-39 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-85 000	0	0
Myndighetstillsyn	-7 000	0	0
Garage	-56 000	-62 685	-57 000
Sopphantering	-3 000	-2 031	-5 000
Gård	-2 000	-839	0
Serviceavtal	-24 000	-107 442	-23 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 353	-15 000
Fordon	0	-1 201	0
	-301 000	-232 275	-281 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-114 000	0	-160 000
Tvättstuga	0	-29 594	0
VVS	0	-10 775	0
Balkonger/altaner	0	-1 200	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-56 647	0
Vattenskada	0	-46 058	-120 000
	-114 000	-144 274	-280 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-700 000	-421 508	-700 000
Tvättstuga	0	-35 483	0
Tak	0	-73 844	0
	-700 000	-530 835	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-97 000	-102 944	-89 000
Vatten	-133 000	-132 373	-137 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-37 901	-40 000
Grovsopor	0	0	-7 000
	-273 000	-273 218	-273 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 000	-76 703	-77 000
Bredband	-182 000	-173 940	-178 000
	-261 000	-250 643	-255 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-202 000	-199 024	-202 000
	-202 000	-199 024	-202 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-575	0
Juridiska åtgärder	0	-33 532	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 875	-16 000
Föreningsomkostnader	-4 000	-3 757	-10 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-5 874	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-9 000	-4 458	-3 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-64 097	-64 000
Administration	-6 000	-1 286	-5 000
Konsultarvode	0	-6 875	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-189	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 740	-6 000
	-115 000	-144 108	-119 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-72 390	-71 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 980	-7 000
Övriga arvoden	-1 000	-990	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-23 678	-25 000
	-109 000	-99 038	-103 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-384 000	-384 000	-384 000
	-384 000	-384 000	-384 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 459 000	-2 257 414	-2 597 000
RÖRELSERESULTAT	399 000	603 830	262 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 958	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Låneräntor	-175 000	-175 227	-175 000
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
Övriga räntekostnader	0	-31	0
	-175 000	-171 272	-170 000
RESULTAT	224 000	432 558	92 000