



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Högsåker



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högsåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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	
Emma Li Johanna Edenbrink	Ledamot	
Gustav Hedman	Ledamot	
Anders Jönsson	Ledamot	
Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist	Ledamot	Kassör
Eva Nihlén	Ledamot	Vice ordförande
Staffan Olander	Ledamot	
Alexandar Djordevic	Suppleant	
Inger Marianne Persson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Lena Gustafsson Berg	Samman kallande
Sara Kristina Olofsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Digital.
Extra föreningsstämma hölls 2021-03-10. (Extra stämma med anledning av dörrbyte).

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

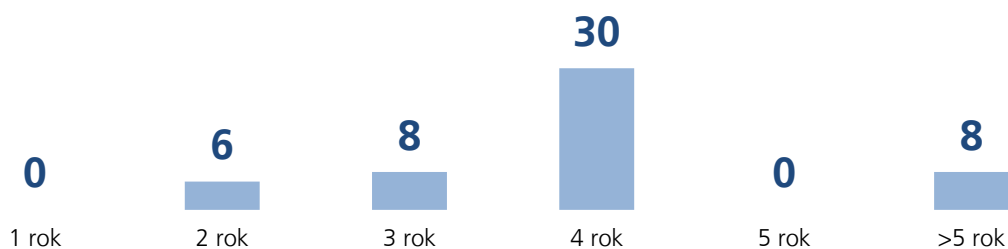
Fastigheterna bebyggdes 1984 och består av 5 flerbostadshus och 12 småhus 8 radhus samt en samlingslokal.
Fastigheternas värdeår är 1984.

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
Utbyte av ytterdörrar	2021	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.
Slutbesiktning OVK	2021	Vi fick underkänt på en del lägenheter vid vår OVK 2020, kommer att utföras en del åtgärder som skall resultera i godkänd OVK
Fuktbesiktning Anticimex	2021	Vi har ett trygghetsavtal med Anticimex där det ingår fuktbesiktning av våra lägenheter. Sker vart tredje år
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	2022	Varje år enligt underhållsplanen
Kontroll av sand i sandlådan eventuellt byta ut delar av sanden	2022	Varje år enligt underhållsplanen
Vindskivor av trä/Målning av "det vita"	2022	Skulle ha gjorts 2021 enligt underhållsplanen
Taksprång och hängrännor, målning	2022	Skulle gjorts 2021 enligt underhållsplanen
Byte av avstängningsventil, vatten OVK kontroll	2023 2023	Enligt underhållsplanen Vart tredje år enligt underhållsplanen
Måla träplank och utemöbler på innergården	2024	Enligt underhållsplanen. Brukar göras i samband med städdagar
Byte av varmvattenberedare i Boetten	2024	Enligt underhållsplanen
Asfalt omläggning	2024	Enligt underhållsplanen
Renovering av Boetten	2024	Enligt underhållsplanen
Måla källargångarna	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
Fläktservice	Tommy Nilsson Vent AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättersCentrum AB
Bredband/ TV / Telefoni	Bredbandsbolaget
Rättfälla	Anticimex

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Högsåker äger fastigheten Örn-laven 1, Färg-laven 8 och Bågar-laven 1 samt tillhörande mark.

Inom Örn-laven 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 Örn-laven 1 utan särskild kostnad. Lägenheterna i par- och radhusen har grovkök med egentvättutrustning.

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

Under året har 5 stycken lägenheter sålts till ett medelvärde om 38 416 kr per kvadratmeter.

Föreningen har en egen hemsida där de boende kan hitta information om föreningen, samt att Högsåkerbladet som är ett informationsblad till de boende från styrelsen läggs upp på hemsidan. Högsåkerbladet delad även ut i pappersform och läggs i de boendes brevlådor.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Trots att vi har bytt alla ytterdörrar har vi inte behövt ta några nya lån i föreningen och ej heller överföra från kontot i SBAB (räntebärande).

Kostnaderna för dörrbytet togs från vårt löpande bankkonto i HB (fonden för yttre underhåll).

Vi beslöt ändå att följa flerårsbudgeten och höja avgifterna med 2 procent.

Under 2024, 2025 och 2026 planeras höjningar med 1 % per år.

Övriga år fram till 2029 planeras i dagsläget inga höjningar av avgifterna. (Allt enligt flerårsbudgeten)

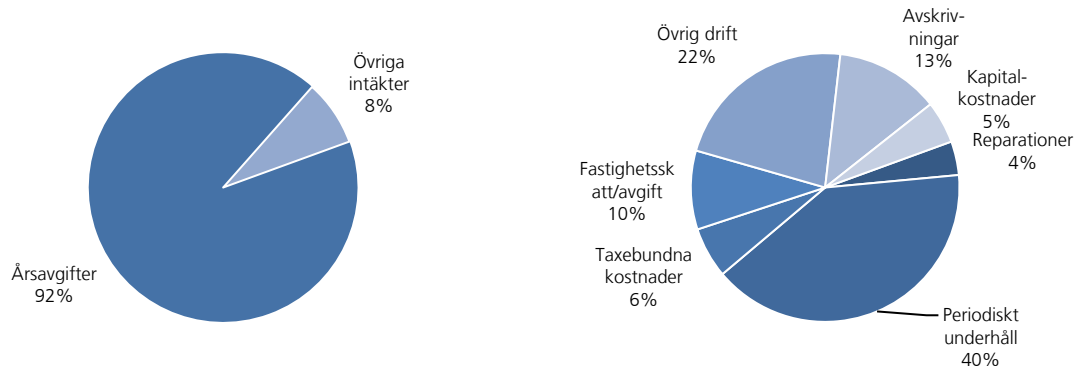
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 582 011	1 900 458
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 863 386	2 860 336
Finansiella intäkter	3 356	3 299
Minskning kortfristiga fordringar	8 977	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 021
	2 875 719	2 908 656
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 530 760	1 533 961
Finansiella kostnader	154 780	162 295
Ökning av kortfristiga fordringar	0	69 759
Minskning av långfristiga skulder	461 088	461 088
Minskning av kortfristiga skulder	180 284	0
	3 326 912	2 227 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 130 818	2 582 011
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-451 193	681 553

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Även 2021 blev ett år med Coronarestriktioner.

Styrelsen tog beslut om att inte låna ut vår gemensamhetslokal, Boetten. Det blev heller ingen gårdsfest eller städdag.

Dessa beslut togs i försök att följa de restriktioner som präglade år 2021.

Styrelsen har haft sina möten och många av mötena rörde bytet av alla ytterdörrar i föreningen. Information till boende skickades ut och det beslöts via en extra stämma och omröstning att dörrarna skulle ersättas med nya vita dörrar.

Alla ytterdörrar är efter bytet nu vita istället för som tidigare, bruna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	506	548	548	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 020	3 108	3 196	3 285
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	19	20
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	28	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	31	32	34
Soliditet (%)	49	48	46	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-203	783	-589	433
Nettoomsättning (tkr)	2 859	2 854	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	2 326 143	808 766	-136 189	1 653 566
S:a bundet eget kapital	14 478 982	808 766	-136 189	13 806 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 044 585	-808 766	919 568	933 783
Årets resultat	-202 798	-202 798	-783 379	783 379
S:a fritt eget kapital	841 787	-1 011 564	136 189	1 717 162
S:a eget kapital	15 320 769	-202 798	0	15 523 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-202 798
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 853 351
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-808 766
summa balanserat resultat	841 787

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 240 351
2 082 138

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	2 858 510	2 854 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 876	6 205
Summa rörelseintäkter		2 863 386	2 860 336

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 306 338	-1 257 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 862	-154 189
Personalkostnader	Not 6	-87 560	-121 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 000	-384 000
Summa rörelsekostnader		-2 914 760	-1 917 961

RÖRELSERESULTAT**-51 373** **942 375****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 356	3 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 780	-162 295
Summa finansiella poster		-151 424	-158 996

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-202 798** **783 379****ÅRETS RESULTAT****-202 798** **783 379**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	29 231 891	29 615 891
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 231 891	29 615 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 231 891	29 615 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 088 867	1 552 318
Summa kortfristiga fordringar		1 088 867	1 552 318
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 113 866	1 110 584
Summa kassa och bank		1 113 866	1 110 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 202 732	2 662 902
SUMMA TILLGÅNGAR		31 434 623	32 278 793

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 152 839	12 152 839
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 326 143	1 653 566
Summa bundet eget kapital		14 478 982	13 806 405
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 044 585	933 783
Årets resultat		-202 798	783 379
Summa ansamlad förlust		841 787	1 717 162
SUMMA EGET KAPITAL		15 320 769	15 523 567
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 053 182	10 776 514
Summa långfristiga skulder		9 053 182	10 776 514
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 687 941	5 425 697
Leverantörsskulder		78 244	240 805
Skatteskulder		16 537	0
Övriga skulder		39 755	55 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	238 195	257 077
Summa kortfristiga skulder		7 060 672	5 978 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 434 623	32 278 793

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	77 år	77 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 636 534	2 858 988
Vattenintäkter	226 226	-4 857
Vattenintäkter avräkning	-4 261	0
Öresutjämnning	12	0
	2 858 510	2 854 131

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	4 876	6 205
	4 876	6 205

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 624	1 719
	Fastighetsskötsel beställning	2 063	2 139
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	43 752	3 645
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 325	114 340
	Städning entreprenad	12 500	1 042
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 675	71 500
	Garage/parkering	72 405	64 980
	Sophantering	4 487	4 488
	Gård	7 463	1 916
	Serviceavtal	0	85 000
	Förbrukningsmateriel	300	553
	Brandskydd	2 504	14 819
	Fordon	0	1 184
		180 098	367 324
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 029	0
	Tvättstuga	7 427	0
	Entré/trapphus	5 900	12 936
	Lås	6 780	2 504
	VVS	12 934	35 228
	Ventilation	27 138	4 998
	Elinstallationer	7 357	17 735
	Tak	27 469	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 554	0
		124 588	73 401
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 240 351	0
	VVS	0	52 971
	Mark/gård/utemiljö	0	83 218
		1 240 351	136 189
	Taxebundna kostnader		
	El	99 442	78 362
	Vatten	45 844	146 250
	Sophämtning/renhållning	41 860	39 268
		187 146	263 880
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 906	105 621
	Bredband	173 940	173 940
		281 846	279 561
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	292 309	137 567
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 306 338	1 257 922

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	613	1 225
	Juridiska åtgärder	0	5 875
	Inkassering avgift/hyra	624	450
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	18 750
	Föreningskostnader	12 825	438
	Styrelseomkostnader	550	1 680
	Fritids- och trivselkostnader	2 515	0
	Studieverksamhet	2 500	1 238
	Förvaltningsarvode	71 999	105 598
	Administration	12 651	1 776
	Konsultarvode	9 675	11 000
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Föreningsavgifter	189	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	5 970
		136 862	154 189
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 629	92 708
	Sociala kostnader	20 931	29 142
		87 560	121 850
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	384 000	384 000
		384 000	384 000

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-7 654 729	-7 270 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 000	-384 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 038 729	-7 654 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 231 891	29 615 891
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 742 120	7 742 120
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 757 000	51 685 000
	Taxeringsvärde mark	50 100 000	41 052 000
		109 857 000	92 737 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 857 000	92 737 000
		109 857 000	92 737 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	13 849	14 474
	Skattefordran	0	63 106
	Momsavräkning	54 754	0
	Klientmedel hos SBC	763 902	1 471 427
	Fordringar	3 311	3 311
	Räntekonto hos SBC	253 051	0
		1 088 867	1 552 318

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 653 566	2 313 098
	Reservering enligt stadgar	808 766	808 766
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-136 189	-1 468 298
	Vid årets slut	2 326 143	1 653 566

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,010 %	1 375 980	1 390 428	2023-04-30
	Handelsbanken	1,010 %	789 194	968 574	2023-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	3 117 357	3 150 433	2022-04-30
	Handelsbanken	0,740 %	774 613	782 641	2024-06-30
	Handelsbanken	0,660 %	4 189 996	4 292 820	2024-09-01
	Handelsbanken	1,050 %	3 176 184	3 209 796	2022-04-30
	Handelsbanken	1,010 %	923 291	959 031	2023-04-30
	Handelsbanken	1,010 %	1 394 508	1 448 488	2023-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 741 123	16 202 211	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 687 941	-5 425 697	
			9 053 182	10 776 514	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 435 683 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 095 000	26 095 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	7 263	8 353
	Avgifter och hyror	230 932	248 724
		238 195	257 077

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerade underhåll under teknisk status som följer vår förenings underhållsplan de närmsta åren, som föreningen i största mån försöker följa.

Styrelsen arbetar även vidare med miljön och föreningens sopsorteringsmöjligheter.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Ann-Christin Magnusson
Ordförande

Emma Li Johanna Edenbrink
Ledamot

Gustav Hedman
Ledamot

Anders Jönsson
Ledamot

Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist
Ledamot

Eva Nihlén
Ledamot

Staffan Olander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ulf Peter 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 2021 (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 2021 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 föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening 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 2021 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 trygghetssätt.

Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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

Ulf Hillstedt
Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 944 000	2 636 534	2 915 000
Vattenintäkter	0	226 226	0
Vattenintäkter avräkning	0	-4 261	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	4 876	0
	2 944 000	2 863 386	2 915 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-22 000	-20 624	-122 400
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-2 063	-9 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-46 000	-43 752	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-9 325	-15 300
Snöröjning/sandning	0	0	-39 000
Städning entreprenad	-13 000	-12 500	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-4 675	0
Garage/parkering	-73 000	-72 405	-62 000
Sopphantering	-5 000	-4 487	-5 000
Gård	-2 000	-7 463	-9 000
Serviceavtal	-89 000	0	-100 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-300	-2 000
Brandskydd	-3 000	-2 504	-3 000
Fordon	1 000	0	-500
	-276 000	-180 098	-367 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-50 000
Brf Lägenheter	0	-5 029	0
Tvättstuga	0	-7 427	-5 000
Entré/trapphus	0	-5 900	-10 000
Lås	0	-6 780	0
VVS	0	-12 934	-10 000
Ventilation	0	-27 138	0
Elinstallationer	0	-7 357	0
Tak	0	-27 469	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-24 554	-10 000
Vattenskada	0	0	-70 000
	-200 000	-124 588	-165 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 500 000
Entré/trapphus	0	-1 240 351	0
	0	-1 240 351	-1 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-99 442	-110 160
Vatten	-147 000	-45 844	-137 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-41 860	-50 000
	-338 000	-187 146	-297 160
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-110 000	-107 906	-131 000
Bredband	-200 000	-173 940	-184 610
	-310 000	-281 846	-315 610

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-207 000	-217 168	-206 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-75 141	0
	-207 000	-292 309	-206 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-613	-1 300
Juridiska åtgärder	-50 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-624	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-16 500	-19 000
Föreningskostnader	-13 000	-12 825	-5 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-550	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 515	-5 000
Studieverksamhet	-2 000	-2 500	-2 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-71 999	-106 000
Administration	-5 000	-12 651	-4 000
Konsultarvode	0	-9 675	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	-189	-1 000
Föreningsavgifter	0	-189	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 030	-6 000
	-185 000	-136 862	-175 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-66 629	-94 600
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Övriga arvoden	-3 960	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-20 931	-25 000
	-126 960	-87 560	-124 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-384 000	-384 000	-384 000
	-384 000	-384 000	-384 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 026 960	-2 914 760	-3 534 870
RÖRELSERESULTAT	917 040	-51 373	-619 870
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 333	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-156 000	-154 753	-162 000
Övriga räntekostnader	0	-27	0
	-156 000	-151 424	-162 000
RESULTAT	761 040	-202 798	-781 870

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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