



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Högsåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- 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

Daniel Johan Schildt	Ordförande	
Eva Ann-Christin Magnusson	Vice ordförande	
Emma Li Johanna Edenbrink	Sekreterare	
Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist	Kassör	
Petar Daniel Popovic	Fastighetsansvarig	
Dan Peter Philip Rosenlöf	Fastighetsansvarig	
Eva Margareta Nihlén	Ledamot	
Jens Erik Kronström	Suppleant	
Victor D E Medina Sjöholm	Suppleant	Avgått början 2020
Inger Marianne Persson	Suppleant	Ansvarig för föreningens hemsida

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Sara Kristina Olofsson	
Karin Jennie Selander Antesten	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

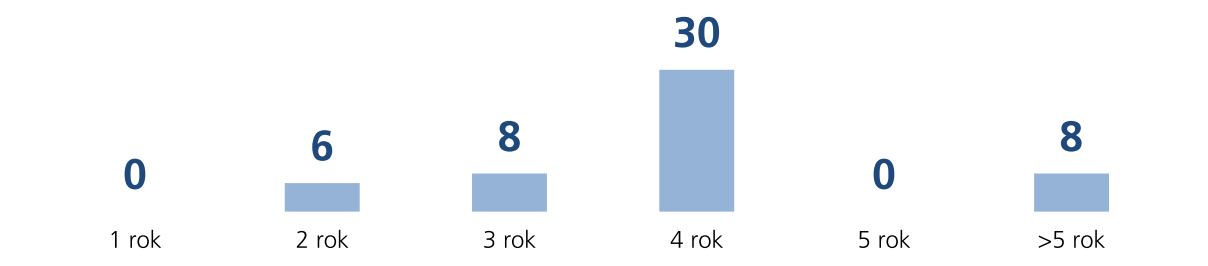
Fastigheterna bebyggdes 1984 och består av 5 flerbostadshus, 12 småhus 8 radhus samt en samlingslokal.
Fastigheternas värdeår är 1984.

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 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av alla fönster i parhusen	2019	Under många år har det varit diskussioner angående parhusens fönster. Besiktningen visade god status på dessa fönster
Service av spis/ventilationsfläktar	2019 - 2020	2017 när vi gjorde ett utbyte av alla gamla fläktar tecknade vi ett 5-års avtal med Tommy Nilsson Vent AB om årlig service.
Byte av dörrar till förråden i Boetten och till parhusen	2019	Vi har under några år löpande bytt ut slitna, trasiga förrådsdörrar. Detta kommer att fortsätta under 2020
Tvätt och målning av takpannor	2019	Det fanns en hel del takpannor som var trasiga, dessa byttes i samband med målningen. Dessutom köptes det in två pallar med målade takpannor som kan användas för utbyte vid behov. Även takplåt/vindskivor målades i tegelröd färg. På arbetet finns 10 års garanti men det beräknas att hålla upp till 20 år.
Förbättring av våra grunder	2019	Marken runt grunderna dränerades så att grunderna kunde putsas om och ny singel lades längs kanterna. Detta arbete kunde dock inte utföras på alla lägenheter eftersom trädäck inte bröts upp.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK*, samt rensning och injustering av vår ventilation	2020	* Obligatorisk Ventilations Kontroll
Gummimattor på lekplatsen	2020	
Spolning av avloppsstammar	2020	
Kontroll av ytterdörrar	2020	Våra hus är från 1984 och många av våra ytterdörrar börjar bli dåliga. vi kommer se över om det behövs bytas eller målas om ett arbete som kommer att pågå hela 2020 och framåt.
Byte/Renovering av dörrar till Boetten	2021	
Uppfräschning av hängrännor	2021	
Målning av "det vita"	2021	

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

Övrig information

Bostadsrättsförening Högsåker äger fastigheten Örnalven 1, Färglaven 8 och Bågarlaven 1 samt tillhörande mark.

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 Örnalaven 1 utan särskild kostnad. Lägenheten 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 dessa boende betalar en högre avgift.

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

Trivselgruppen önskar förslag på önskemål om vad för sorts arrangemang som vi boende i föreningen kan vara intresserade av.

Under 2019 överläts 3 stycken lägenheter i området till ett medelvärde per kvm på ca 36 240 kr.

Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är god.

Dock börjar våra fastigheter bli äldre och det behövs utföras mer förbättringsåtgärder under åren framöver som kommer att vara kostsamma för föreningen. Även föreningens löpande utgifter höjs varje år.

Styrelsen har tagit hjälp av en ekonom på Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) som gjort en långsiktig (10 års) ekonomisk analys med utgångspunkt från vår underhållsplan.

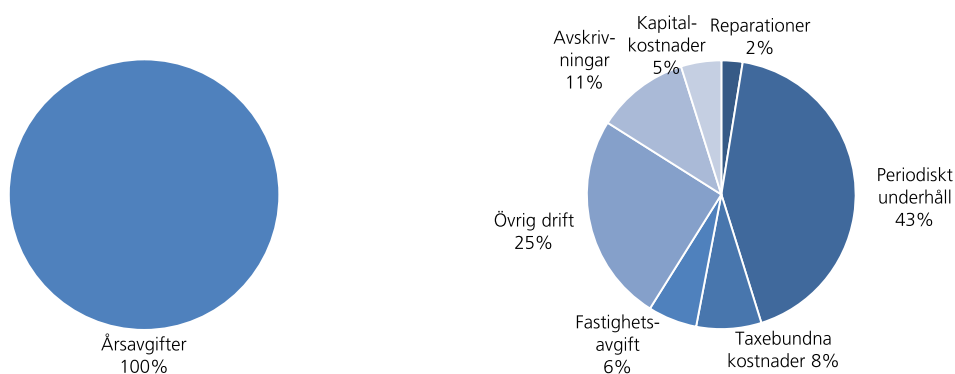
Av denna ekonomiska analys framkom det att vi behöver öka våra intäkter gradvis för att i framtiden kunna utföra de förbättringsåtgärder som kommer att behövas.

SBCs rekommendationer är att föreningen bör öka avgiften redan under 2021 med 2 % för att slippa chockhöjningar längre fram. Styrelsen planerar därför att höja årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 472 799	2 322 547
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 855 684	2 861 244
Finansiella intäkter	3 778	3 999
Ökning av kortfristiga skulder	97 116	0
	2 956 578	2 865 243
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 899 507	1 873 414
Finansiella kostnader	164 703	175 271
Ökning av kortfristiga fordringar	3 620	1 551
Minskning av långfristiga skulder	461 088	457 074
Minskning av kortfristiga skulder	0	207 680
	3 528 918	2 714 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 900 458	2 472 799
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-572 340	150 252

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 styrelsen haft 10 (exklusive konstituerande/AU) protokollförda möten. Under året har vi ökat transparensen mot de boende genom att efter varje styrelsemöte skicka ut ett informationsblad till de boende i föreningen. Denna information läggs samtidigt ut på vår hemsida.

Det har bildats en trivselgrupp som har till uppgift att anordna olika gemensamma aktiviteter i föreningen.

Under maj har slipers & sand i sandlådan närmast Boetten blivit utbytt. Arbetet utfördes av Hagtorn Fastighetsservice som samtidigt gjorde årets lekplatsbesiktning. Under många år har det varit diskussioner angående parhusens fönster. I maj gjorde Eminent en besiktning av alla fönster i parhusen och utfallet visade på god status på våra fönster.

I juni-oktober putsade vi om våra grunder. I augusti bytte vi ut förrådsdörrarna i Boetten och under september målades våra tak.

Under 2019 har vi haft sporadiska avtal med företag som skött områdets gemensamma utomhusytor. Vi har ännu ej funnit någon firma som tar hand om området på det sätt vi önskar. Nya offertförfrågningar är utskickade men inget nytt avtal är signerat.

Vi har även haft en städdag där boende i föreningen träffades och gjorde fint på vår gemensamma innergård.

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: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	543	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 196	3 285	3 373	3 459
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	18	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	34	36	56
Soliditet (%)	46	47	45	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-589	433	-1 549	599
Nettoomsättning (tkr)	2 856	2 855	2 829	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	2 313 098	809 000	0	1 504 098
S:a bundet eget kapital	14 465 937	809 000	0	13 656 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	863 000	-809 000	432 558	1 239 443
Årets resultat	-588 749	-588 749	-432 558	432 558
S:a fritt eget kapital	274 251	-1 397 749	0	1 672 000
S:a eget kapital	14 740 188	-588 749	0	15 328 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-588 749
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 672 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-809 000
summa balanserat resultat	274 251

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktras
att i ny räkning överförs

1 468 298
1 742 549

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 855 684	2 854 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 689
Summa rörelseintäkter		2 855 684	2 861 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 615 104	-1 630 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 812	-144 108
Personalkostnader	Not 6	-124 591	-99 038
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 000	-384 000
Summa rörelsekostnader		-3 283 507	-2 257 414
RÖRELSERESULTAT		-427 823	603 830
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 778	3 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 703	-175 271
Summa finansiella poster		-160 925	-171 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-588 749	432 558
ÅRETS RESULTAT		-588 749	432 558

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 999 891	30 383 891
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 999 891	30 383 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 999 891	30 383 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 412	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	806 071	1 382 936
Summa kortfristiga fordringar		810 483	1 382 936
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 101 107	1 097 374
Summa kassa och bank		1 101 107	1 097 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 911 590	2 480 311
SUMMA TILLGÅNGAR		31 911 481	32 864 202

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 152 839	12 152 839
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 313 098	1 504 098
Summa bundet eget kapital		14 465 937	13 656 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		863 000	1 239 443
Årets resultat		-588 749	432 558
Summa fritt eget kapital		274 251	1 672 000
SUMMA EGET KAPITAL		14 740 188	15 328 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 202 211	16 663 299
Summa långfristiga skulder		16 202 211	16 663 299
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	461 088	461 088
Leverantörsskulder		207 665	136 716
Skatteskulder		8 366	18 857
Övriga skulder		49 454	46 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	242 509	209 021
Summa kortfristiga skulder		969 082	871 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 911 481	32 864 202

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	2019	2018
Byggnader	77 år	77 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 858 988	2 858 988
Vattenintäkter	-3 303	-4 433
Öresutjämning	-1	0
	2 855 684	2 854 555

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	6 649
Övriga intäkter	0	40
	0	6 689

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 280	13 000
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	9 399
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 652	32 325
	Snöröjning/sandning	1 025	0
	Garage	62 820	62 685
	Soppantering	6 093	2 031
	Gård	25 345	839
	Serviceavtal	108 259	107 442
	Förbrukningsmateriel	1 716	3 353
	Fordon	287	1 201
		307 476	232 275
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 320	29 594
	Entré/trapphus	34 004	0
	VVS	7 232	10 775
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 750	0
	Balkonger/altaner	0	1 200
	Mark/gård/utemiljö	500	0
	Garage/parkering	17 564	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 562	56 647
	Vattenskada	1 600	46 058
		86 532	144 274
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	52 098	421 508
	Tvättstuga	0	35 483
	Tak	1 276 100	73 844
	Fasad	140 100	0
		1 468 298	530 835
	Taxebundna kostnader		
	El	98 892	102 944
	Vatten	136 696	132 373
	Sophämtning/renhållning	37 337	37 901
		272 925	273 218
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 889	76 703
	Bredband	173 940	173 940
		274 829	250 643
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	205 044	199 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 615 104	1 630 268

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	320	0
	Tele- och datakommunikation	469	575
	Juridiska åtgärder	3 125	33 532
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	16 875
	Föreningskostnader	4 743	3 757
	Styrelseomkostnader	4 672	5 874
	Fritids- och trivselkostnader	250	4 458
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	66 124	64 097
	Administration	1 808	1 286
	Konsultarvode	54 175	6 875
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		159 812	144 108

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 175	75 360
	Sociala kostnader	27 416	23 678
		124 591	99 038

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	384 000	384 000
		384 000	384 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 270 620	37 270 620
	Utgående anskaffningsvärde	37 270 620	37 270 620
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 886 729	-6 502 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 000	-384 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 270 729	-6 886 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 999 891	30 383 891
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 742 120	7 742 120
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 685 000	47 685 000
	Taxeringsvärde mark	41 052 000	35 652 000
		92 737 000	83 337 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 737 000	83 337 000
		92 737 000	83 337 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	358 151	358 151
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	358 151	358 151
	Ackumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 720	7 512
	Klientmedel hos SBC	799 351	1 375 424
		806 071	1 382 936

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 504 098	3 492 444
	Reservering enligt stadgar	809 000	491 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 479 346
	Vid årets slut	2 313 098	1 504 098

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	1 147 954	1 327 334	2020-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	994 771	1 030 511	2020-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	1 404 876	1 419 324	2020-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	3 243 408	3 277 020	2022-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	3 183 509	3 216 585	2022-04-30
	Handelsbanken	0,900 %	790 669	798 697	2021-06-30
	Handelsbanken	0,900 %	4 395 644	4 498 468	2021-09-01
	Handelsbanken	0,950 %	1 502 468	1 556 448	2020-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		16 663 299	17 124 387	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-461 088	-461 088	
			16 202 211	16 663 299	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 357 859 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 095 000	26 095 000


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 415	8 592
	Avgifter och hyror	234 094	200 429
		242 509	209 021

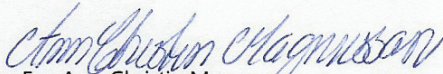
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

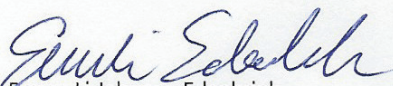
Se information om kommande underhåll under avsnittet "Byggnadernas tekniska status"

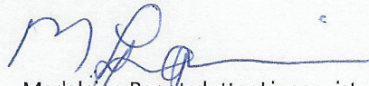
Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 8 / 5 2020


Daniel Johan Schildt
Ordförande DS


Eva Ann-Christin Magnusson
Vice ordförande EAC


Emma Li Johanna Edenbrink
Sekreterare E


Madeleine Bengtsdotter Ljungqvist
Kassör MLJ

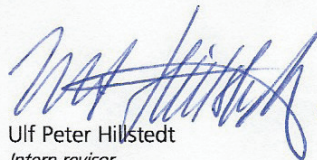

Petar Daniel Popovic
Fastighetsansvarig PP


Dan Peter Philip Rosenlöf
Fastighetsansvarig PR


Eva Margareta Nihlén
Ledamot E

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 - 2020


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 2019 (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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorns 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 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.

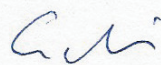
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den 25/5-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ulf Hillstedt
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 858 000	2 858 988	2 858 000
Vattenintäkter	0	-3 303	0
Öresutjämning	0	-1	0
	2 858 000	2 855 684	2 858 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-120 000	-63 280	-70 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	0	-9 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-38 652	-4 000
Snöröjning/sandning	-39 000	-1 025	-39 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	-85 000
Myndighetstillsyn	0	0	-7 000
Garage	-59 000	-62 820	-56 000
Sopphantering	-3 000	-6 093	-3 000
Gård	-2 000	-25 345	-2 000
Serviceavtal	-85 000	-108 259	-24 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 716	-2 000
Brandskydd	-3 000	0	0
Fordon	0	-287	0
	-437 000	-307 476	-301 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-114 000
Tvättstuga	0	-2 320	0
Entré/trapphus	0	-34 004	0
VVS	0	-7 232	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	-500	0
Garage/parkering	0	-17 564	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 562	0
Vattenskada	0	-1 600	0
	-120 000	-86 532	-114 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 150 000	-52 098	-700 000
Tak	0	-1 276 100	0
Fasad	0	-140 100	0
Mark/gård/utemiljö	-75 000	0	0
	-1 225 000	-1 468 298	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-108 000	-98 892	-97 000
Vatten	-133 000	-136 696	-133 000
Sopphämtning/renhållning	-40 000	-37 337	-43 000
	-281 000	-272 925	-273 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-102 000	-100 889	-79 000
Bredband	-181 000	-173 940	-182 000
	-283 000	-274 829	-261 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-205 093	-205 044	-202 000
	-205 093	-205 044	-202 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-320	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-469	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-3 125	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-15 625	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-4 743	-4 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-4 672	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-250	-9 000
Studieverksamhet	0	-1 188	0
Förvaltningsarvode	-68 000	-66 124	-65 000
Administration	-4 000	-1 808	-6 000
Konsultarvode	-5 000	-54 175	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-189	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 850	-6 000
	-118 000	-159 812	-115 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-92 225	-82 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-990	-1 000
Övriga arvoden	-1 000	-3 960	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-27 416	-25 000
	-110 000	-124 591	-109 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-384 000	-384 000	-384 000
	-384 000	-384 000	-384 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 163 093	-3 283 507	-2 459 000
RÖRELSERESULTAT	-305 093	-427 823	399 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 733	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Låneräntor	-162 000	-164 703	-175 000
	-162 000	-160 925	-175 000
RESULTAT	-467 093	-588 749	224 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE