



ÅRSREDOVISNING

VERKSAMHETSÅRET

2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HÖGSÅKER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Högsåker org. nr 716407-3160 får härmed avge en redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

VERKSAMHETEN

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

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

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

Den totala lägenhetsytan är 5 213 kvm.

Föreningen bildades på våren 1987 och samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Andelstalet i föreningen utgörs av kvoten mellan aktuell lägenhetsyta och den totala lägenhetsytan på 5 213 kvm. Av föreningens 52 medlemslägenheter har 3 st överlåtits under 2013 (föregående år 3 st) varav den ena var en bodelning. Medelpriset på överlåtelsena var 20 346 kr/kvm (föregående år 21 893 kr/kvm).

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

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

Samtliga lägenheter har gruppanslutning till Internet, telefoni och TV via Bredbandsbolaget. De fasta kostnaderna för bredband, telefoni och TV ingår i årsavgiften, medan rörliga kostnader och ev. tilläggstjänster bekostas av lägenhetsinnehavaren.

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

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

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

716407-3160

FRITIDSVERKSAMHET

Under året har en fixardag (augusti 2013) anordnats där föreningens medlemmar tillsammans hjälpts åt med underhåll och uppfräschning av föreningens ytor. Det var bra uppslutning och det tycktes vara ett bra initiativ att åter uppta fixardagarna på nytt. Gröna detaljer och flera förråds- och soprumsdörrar blev målade. Källarförrådet städades, gården sopades, rabatter rensades samt Boetten inklusive tvättstugan blev grundligt städad. Fixardagen avslutades med gemensam grillning.

I december bjöd föreningen in till glöggmys för föreningens medlemmar för att mingla. Det bjöds på hemmabakade kakor, glögg och annat tilltugg.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Niklas Rydergren, ordförande och AU¹
Daniel Schildt, vice ordförande och AU
Anders Eriksson, sekreterare och AU
Madeleine Ljungkvist, kassör
Chippe Clareus, fastighetsansvarig med fokus på byggansökan
Danny Dahan, fastighetsansvarig
Anders Bergström, ledamot
Marianne Person, suppleant
Anna Ståhl, suppleant
Lotta Müller, suppleant

Valberedning har varit:

Peter Bengtsson, sammankallande
Karin Pålsson

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år och ordförande för ett år i taget. I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Niklas Rydergren, Daniel Schildt, Madeleine Ljungkvist och Anders Bergström samt suppleant Marianne Person.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

REVISORER

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

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013, varvid 24 av 52 hushåll med rösträtt deltog.

Styrelsen har under 2013 haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden. AU har haft 3 protokollfört möte och handlagt den löpande förvaltningen av föreningen.

¹ AU = Arbetsutskottet

FASTIGHETSSERVICE

Löpande skötsel av fastigheter och gemensamma gårdsytor har under 2013 utförts av Servicom AB.

Under årets fixardag (augusti 2013) målades gröna detaljer och flera förrådsdörrar. Källarförrådet städades, gården sopades, rabatter rensades samt att Boetten inklusive tvättstugan blev grundligt städad.

Utrensning av gamla cyklar i föreningens två cykelställ har även utförts, vilket resulterade i att det blev gott om plats i cykelställen.

BESIKTNINGAR

Under 2013 utfördes konditionsbesiktning av föreningens balkonger. Styrelsen lät Bramnerts Byggadministration AB att utföra besiktningen och av protokollet framgick att samtliga balkonger är i gott skick.

UNDERHÅLLSPPLAN

I december 2007 gav dåvarande styrelsen en extern konsult i uppdrag att utarbeta en underhållsplan för det kommande underhållsbehovet under en 10-årsperiod. Underhållsplanen redovisades i februari 2008 och har bearbetats/kompletterats av styrelsen under 2008-2013. Planen uppdateras årligen både med en åiterrapportering av utförda underhållsåtgärder under innevarande verksamhetsår och planerade åtgärder inför kommande budgetår. I samband med översynerna av underhållsplanen kommer även erforderliga avsättningar till den yttre reparationsfonden att bedömas med utgångspunkt från det framtida underhållsbehovet och vad som anges i stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2013

Under 2013 har bland annat följande underhåll och nyinvesteringar utförts:

- Kontroll av dolda och bärande balkongkonstruktioner
- Utbyte av takfönster och gavelfönster i parhusen

PLANERADE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER 2014-2015

Under verksamhetsåret 2014 och 15 planeras bland annat följande underhåll och nyinvesteringar:

- Underhållsarbete av balkonger
- Rensning av hängrännor och stuprör
- Statusbesiktning av samtliga lägenheter, badrum och vindsutrymme
- Utbyte av två tvättmaskiner

EKONOMI

Under april 2013 omsattes två lån på tillsammans ca 6,68 Mkr till en ränta på 2,54% tidigare räntan var 3,03%. Under april 2014 omsätts fyra stycken lån på ca 6,41 Mkr där räntan kommer att bli ca 2,45 % tidigare räntan var 3,95 %. För att få en bra framtida spridning av lånen bör även dessa lån få en löptid på tre år.

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

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

716407-3160

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

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS VINST ELLER FÖRLUST

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2012	335 946
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgar	-201 003
Årets resultat 2013	409 689
	544 632

Balanseras i ny räkning 544 632

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

716407-3160

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER**2013****2012****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 858 988	2 869 284
Övriga rörelseintäkter		4 824	139
		2 863 812	2 869 423

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-65 541	-72 397
Reparationer		-57 138	-69 999
Periodiskt underhåll		-328 937	0
Taxebundna kostnader		-256 884	-267 260
Övriga driftskostnader		-270 728	-273 791
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-180 200	-180 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-99 121	-128 724
Personalkostnader		-97 083	-100 078
Avskrivningar		-466 429	-513 155
		-1 822 061	-1 605 583

RÖRELSERESULTAT**1 041 751** **1 263 839****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		24 664	26 310
Räntekostnader		-656 726	-780 330
		-632 062	-754 020

ÅRETS RESULTAT**409 689** **509 819**

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	32 303 891
Maskiner och inventarier	Not 4	32 687 891
		33 197
		115 626
		32 337 088
		32 803 517
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 337 088	32 803 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		20
Förutbetalda kostnader	Not 5	69 044
		18
		66 836
		69 064
		66 854
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 050 207
SBC klientmedel i SHB		1 525 913
		1 027 727
		1 017 458
		2 576 120
		2 045 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 645 184	2 112 039
SUMMA TILLGÅNGAR	34 982 272	34 915 556

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 070 327	12 070 327
Upplåtelseavgifter		82 512	82 512
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 693 091	2 007 888
		14 845 930	14 160 727
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		134 944	310 328
Årets resultat		409 689	509 819
		544 633	820 147
SUMMA EGET KAPITAL		15 390 563	14 980 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 809 125	19 237 041
		18 809 125	19 237 041
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	427 916	379 728
Leverantörsskulder		65 502	45 462
Skatteskulder		14 749	14 975
Övriga kortfristiga skulder		9 943	8 475
Upplupna kostnader	Not 9	58 124	65 630
Förutbetalda avgifter och hyror		206 350	183 371
		782 584	697 641
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 982 272	34 915 556
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	27 195 000	27 195 000
Varav i eget förvar		1 100 000	1 100 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

716407-3160

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,3%	1,3%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	10%	10%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 858 988	2 869 284
	2 858 988	2 869 284

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	59 847	64 992
Fastighetsskötsel beställning	0	250
Gemensamma utrymmen	999	5 982
Garage	0	172
Gård	0	600
Förbrukningsmateriel	4 636	401
Fordon	60	0
	65 541	72 397

Reparationer		
Fastighet förbättringar	16 375	0
Tvättstuga	9 284	6 963
Sophantering/återvinning	3 608	1 719
Lås	3 113	0
VVS	7 057	25 353
Ventilation	0	1 400
Elinstallationer	3 163	4 800
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 632
Bredband	12 125	1 981
Tak	2 413	0
Fönster	0	2 125
Mark/gård/utemiljö	0	16 026
	57 138	69 999

716407-3160

Periodiskt underhåll

Fönster	328 937	0
	328 937	0

Taxebundna kostnader

El	92 309	110 589
Vatten	129 324	120 926
Sophämtning/renhållning	35 251	35 745
	256 884	267 260

Övriga driftskostnader

Försäkring	75 008	53 718
Samfällighetsavgift	47 520	47 520
Kabel-TV	55 380	71 827
Bredband	92 820	100 726
	270 728	273 791

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	180 200	180 180
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	0	963
Juridiska åtgärder	0	5 500
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	8 987	20 738
Föreningskostnader	7 902	19 598
Styrelseomkostnader	2 460	158
Fritids och Trivselkostnader	364	0
Förvaltningsarvode	64 922	63 146
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 250
Administration	4 460	3 121
Konsultarvode	4 775	9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	99 121	128 724

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	75 600	76 394
Sociala kostnader	21 483	23 684
	97 083	100 078

Avskrivningar

Byggnad	384 000	384 000
Markinventarier	11 066	31 798
Inventarier	71 364	97 357
	466 429	513 155

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

	1 822 061	1 605 583
--	------------------	------------------

716407-3160

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 270 620	37 270 620
Utgående anskaffningsvärde	37 270 620	37 270 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 582 729	-4 198 729
Årets avskrivningar enligt plan	-384 000	-384 000
Utgående avskrivning enligt plan	-4 966 729	-4 582 729
Planenligt restvärde vid årets slut	32 303 891	32 687 891
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 742 120	7 742 120
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 234 000	37 021 000
Taxeringsvärde mark	36 080 000	24 380 000
	83 314 000	61 401 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	83 314 000	61 401 000
	83 314 000	61 401 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 331 724	1 331 724
Utgående anskaffningsvärde	1 331 724	1 331 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 216 098	-1 086 943
Årets avskrivningar enligt plan	-82 430	-129 155
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 298 528	-1 216 098
Redovisat restvärde vid årets slut	33 196	115 626
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 034	17 906
Kabel-TV	0	37 050
Parkering	12 960	11 880
Bredband	37 050	0
	69 044	66 836

716407-3160

Not 6

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	2 693 091	201 003	484 200	2 007 888
Summa bundet eget kapital	14 845 930	201 003	484 200	14 160 727
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	134 944	-201 003	25 618	310 328
Årets resultat	409 689	409 689	-509 818	509 819
Summa fritt eget kapital	544 633	208 686	-484 200	820 147
Summa eget kapital	15 390 563	409 689	0	14 980 874

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	2 007 888	1 624 888
Reservering enligt stadgar	385 203	183 000
Reservering enligt stämmobeslut	300 000	200 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 693 091	2 007 888

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,950 %	1 444 608	1 444 608	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,950 %	1 955 164	1 955 164	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,540 %	3 307 544	3 307 544	2016-04-30
Stadshypotek AB	3,980 %	1 210 765	1 249 613	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,980 %	1 828 696	1 887 372	2014-04-30
Stadshypotek AB	5,310 %	1 116 626	1 296 006	2015-06-30
Stadshypotek AB	3,050 %	5 012 588	5 115 412	2015-09-01
Stadshypotek AB	2,540 %	3 361 050	3 361 050	2016-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		19 237 041	19 616 769	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-427 916	-379 728	
		18 809 125	19 237 041	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 097 461 kr.

716407-3160

Not 9**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2013-12-31	2012-12-31
El	12 298	14 257
Extern revisor	12 112	15 000
Ränta	33 714	36 373
	58 124	65 630

LIMHAMN den / 2014

Anders Bergström
LedamotChippe Claréus
LedamotDanny Dahan
LedamotAnders Eriksson
LedamotMadeleine Ljungqvist
LedamotNiklas Rydergren
LedamotDaniel Schildt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Ulf Hillstedt
Intern revisorFredrik Pering
Intern revisor

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor