



ÅRSREDOVISNING

VERKSAMHETSÅRET

2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HÖGSÅKER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

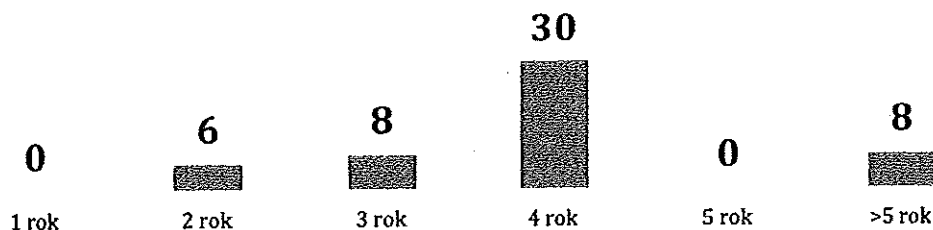
Styrelsen för bostadsrättsföreningen Högsåker org. nr 716407-3160 får härmed avge en redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

VERKSAMHETEN

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

På föreningens mark 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 våren 1987 och samtliga lägenheter är upplåtna som 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 2016 (föregående år 5 st) till i medelvärde 29 189 kr per kvm.

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

Samlingslokalen med pentry 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. Det ingår en kostnad för hyra av parkeringsplats till Malmö Stad för några av lägenheterna inne på gården.

AB MH SB u MLI a

716407-3160

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Under 2015 valde styrelsen att avsluta det kollektiva bostadsrättstillägget då självriskan visade sig vara orimligt i hög i förhållande till om de boende själva tecknade ett avtal.

Under 2015 antogs även föreningens nya stadgar som uppdaterats enligt SBC senaste mönsterstadgar. Stadgarna innehåller bland annat ändringar gällande andrahandsuthyrning.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- Chippe Clareus, ordförande och AU¹
- Daniel Schildt, vice ordförande och AU
- Anders Beckman, sekreterare och AU
- Madeleine Ljungkvist, kassör
- Simon Besjakov, ledamot
- Mattias Henningsson, ledamot
- Anders Bergström, tvättstugeansvarig (avflyttad)
- Anna Beckman, suppleant
- Marianne Person, suppleant
- Niklas Rydergren, suppleant

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 Chippe Clareus, Anders Beckman, Simon Besjakov, Anders Bergström, Anna Beckman, Niklas Rydergren.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

GODKÄNNANDE AV FAKTUROR

Godkännande av de fakturor sker genom att två i styrelsen godkänner de fakturor som kommer in genom SBCs ekonomisystem. Under detta räkenskapsår har kassör och vice ordförande haft detta ansvar.

VALBEREDNING:

Valberedning har under året varit Peter Popovic och Jennie Selander

REVISORER

Intern revisor har varit Ulf Hillstedt och extern revisor Erik Mauritzson från Ernst & Young.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2016, varvid 32 av 52 hushåll med rösträtt deltog. Styrelsen har under 2016 avhållit 13 protokollförda sammanträden.

¹ AU = Arbetsutskottet

DS AB MH SB ML² L

FASTIGHETSSERVICE

Löpande skötsel av fastigheter och gemensamma gårdsytor har under året utförts av Svensk Markservice.

FRITIDSAKTIVITETER

Under 2016 anordnades en gårdsfest där långbord dukades upp där alla hjälptes åt och där festen fortsatte in på småtimmarna. Föreningen valde även att köpa in nya tält, då de gamla gjort sitt.

UNDERHÅLLSPLAN

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 2008-2016. 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.

Styrelsen valde under 2015 att ta in extern expertis genom SBC för att göra en grundlig uppdatering av underhållsplanen. Denna har legat till grund för budgetarbetet för verksamhetsåret 2017.

Styrelsen ser i dagsläget inget behov av avgiftshöjningar de kommande åren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER 2016

Under 2016 har bland annat följande underhåll och nyinvesteringar utförts:

- Utbyte av 10 förrådsdörrar
- Installation av nytt fiberbredband till samtliga hushåll.
- Målning av samtliga balkonger

PLANERADE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER 2017-2018

Under kommande verksamhetsår planeras bland annat följande underhåll och nyinvesteringar:

- Utbyte av FTX ventilation
- Utbyte av 10 förrådsdörrar årligen
- Renovering av samlingslokalen Boetten

DS AB MH SB W MLI C

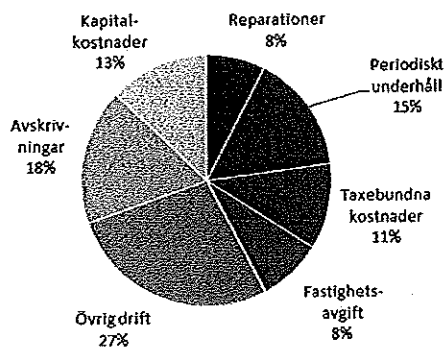
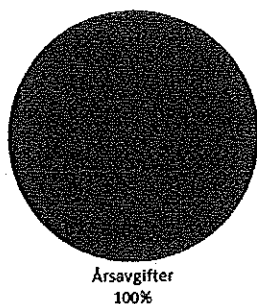
EKONOMI

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 169 918	2 751 125
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 863 996	2 884 300
Finansiella intäkter	6 133	8 982
Minskning kortfristiga fordringar	9 087	0
	2 879 216	2 893 282
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 584 007	1 518 161
Finansiella kostnader	291 694	455 811
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 319
Minskning av långfristiga skulder	413 537	416 769
Minskning av kortfristiga skulder	93 440	70 430
	2 382 678	2 474 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 666 455	3 169 918
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	496 538	418 792

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

Fördelning av intäkter och kostnader



DS AB MH SB MLI W G

716407-3160

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 459	3 538	3 618	3 690
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	13	18
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	87	108	126
Soliditet (%)	47	46	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	599	524	-69	410
Nettoomsättning (tkr)	2 856	2 855	2 860	2 859

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 213 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt 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	3 259 444	232 068	-67 721	3 095 097
S:a bundet eget kapital	15 412 283	232 068	-67 721	15 247 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	433 641	-232 068	591 966	73 743
Årets resultat	599 362	599 362	-524 245	524 245
S:a fritt eget kapital	1 033 003	367 294	67 721	597 988
S:a eget kapital	16 445 286	599 362	0	15 845 924

DS AB MH W SB ML C

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	599 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	665 708
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>232 068</u>
summa balanserat resultat	1 033 002
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	<u>1 033 002</u>

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

PS AB MA W
SB MLi S

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 856 418	2 855 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 578	29 300
Summa rörelseintäkter		2 863 996	2 884 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 345 367	-1 217 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 855	-196 586
Personalkostnader	Not 6	-101 785	-103 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-395 066	-395 066
Summa rörelsekostnader		-1 979 073	-1 913 226
RÖRELSERESULTAT		884 923	971 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 133	8 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 694	-455 811
Summa finansiella poster		-285 561	-446 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		599 362	524 245
ÅRETS RESULTAT		599 362	524 245

DS AB MH SB MLJ G

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 151 891	31 535 891
Maskiner och inventarier	Not 9	0	11 066
Summa materiella anläggningstillgångar		31 151 891	31 546 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 151 891	31 546 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 309
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 581 930	2 102 636
Summa kortfristiga fordringar		2 581 930	2 107 945
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 089 102	1 075 637
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		1 089 102	1 075 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 671 032	3 183 582
SUMMA TILLGÅNGAR		34 822 923	34 730 538

DS AB W
MH SB MLC

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 152 839	12 152 839
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 259 444	3 095 097
Summa bundet eget kapital		15 412 283	15 247 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		433 641	73 743
Årets resultat		599 362	524 245
Summa fritt eget kapital		1 033 003	597 988
SUMMA EGET KAPITAL		16 445 286	15 845 924
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 617 372	18 072 522
Summa långfristiga skulder		17 617 372	18 072 522
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	413 537	371 924
Leverantörsskulder		85 127	140 674
Skatteskulder		14 433	11 579
Övriga skulder		38 638	37 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	208 531	250 889
Summa kortfristiga skulder		760 266	812 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 822 923	34 730 538

DS AB MH SB MLI

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	77 år	77 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 856 288	2 857 560
Årsavgifter - bortfall	0	-2 617
Vattenintäkter	130	58
Öresutjämning	0	-1
	2 856 418	2 855 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	29 320
Återbäring försäkringsbolag	7 578	0
Övriga intäkter	0	-20
	7 578	29 300

DS PAB MH
M/I SB C

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 000	59 576
	Fastighetsskötsel beställning	1 680	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 008	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 400	0
	Snöröjning/sandning	36 969	19 175
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	60 430
	Garage	56 160	52 920
	Sophantering	1 848	0
	Gård	4 794	0
	Serviceavtal	21 280	27 536
	Förbrukningsmateriel	903	4 331
		182 041	223 968
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 564	4 337
	Sophantering/återvinning	1 848	1 804
	Lås	2 585	850
	VVS	2 500	9 292
	Ventilation	29 756	0
	Tak	13 358	0
	Fönster	0	11 109
	Skador/klotter/skadegörelse	20 698	63 350
	Vattenskada	92 276	182 047
		170 585	272 789
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	206 000	0
	Tvättstuga	0	34 596
	VVS	75 000	0
	Fasad	0	33 125
	Mark/gård/utemiljö	70 250	0
		351 250	67 721
	Taxebundna kostnader		
	El	84 923	75 340
	Vatten	134 313	121 828
	Sophämtning/renhållning	33 353	37 567
		252 589	234 735
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 441	82 970
	Bredband	125 645	149 765
		200 086	232 735
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 816	185 805
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 345 367	1 217 753

DS AB
 MH
 SB
 M.L. C

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	2 143	0
	Tele- och datakommunikation	119	119
	Juridiska Åtgärder	19 125	34 251
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	15 010
	Föreningskostnader	4 605	2 646
	Styrelseomkostnader	5 337	4 575
	Fritids- och trivselkostnader	7 199	0
	Förvaltningsarvode	65 510	68 228
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	3 611	5 369
	Korttidsinventarier	2 990	1 995
	Konsultarvode	5 599	53 825
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 630
		136 855	196 586
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 679	79 473
	Sociala kostnader	24 106	24 349
		101 785	103 822
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	384 000	384 000
	Markinventarier	11 066	11 066
		395 066	395 066

DS PAB
MLI MH SB R

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-5 734 729	-5 350 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 066	-395 066
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 129 795	-5 745 795
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 151 891	31 535 891
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 742 120	7 742 120
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 704 000	39 021 000
	Taxeringsvärde mark	35 652 000	27 980 000
		77 356 000	67 001 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 356 000	67 001 000
		77 356 000	67 001 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 331 724	1 331 724
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 331 724	1 331 724
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 320 658	-1 309 593
	Årets avskrivningar enligt plan	1	1
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 320 657	-1 309 592
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 067	22 132
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	389	359
	Skattefordran	4 188	7 996
	Klientmedel hos SBC	2 577 353	2 094 281
		2 581 930	2 102 636

AD
DS MILI
MH
SBC

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 095 097	2 894 094
	Reservering enligt stadgar	232 068	201 003
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 721	0
	Vid årets slut	3 259 444	3 095 097

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,000 %	802 711	802 711	2018-06-30
	Handelsbanken	2,330 %	1 686 094	1 865 474	2017-04-30
	Handelsbanken	2,330 %	1 101 991	1 137 731	2017-04-30
	Handelsbanken	2,330 %	1 664 408	1 718 388	2017-04-30
	Handelsbanken	2,330 %	1 444 608	1 444 608	2017-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	3 344 244	3 361 050	2019-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	3 282 737	3 307 544	2019-04-30
	Handelsbanken	0,810 %	4 704 116	4 806 940	2018-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		18 030 909	18 444 446	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		413 537	-371 924	
			17 617 372	18 072 522	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 963 224 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 095 000	26 095 000

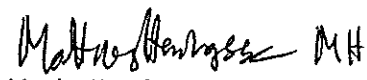
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

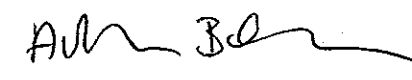
ADB
DS MZ MH L
SB L

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	14 768	14 704
	Sociala avgifter	4 339	4 620
	Ränta	12 546	16 021
	Förutbetalda avgifter och hyror	176 878	215 544
		208 531	250 889

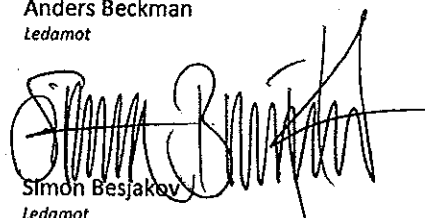
Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 11 / 5 - 2017



Mattias Henningsson
Ledamot



Anders Beckman
Ledamot

Anders Bergström
Ledamot

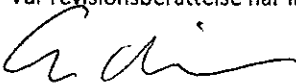

Simon Besjakov
Ledamot


Chippe Claréus
Ledamot


Madeleine Ljungqvist
Ledamot
MLJ


Daniel Schildt
Ledamot
DS

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11-15-2017


Erik Mauritzson, EY
Auktoriserad revisor


Ulf Hillstedt
Intern revisor

DS AB MH SB ML