

Årsredovisning för  
**Brf Högmasten**  
769625-5525

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Högmasten, 769625-5525, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, vilket är föreningens femte år.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 26 juni 2014 förvärvat fastigheten Dockporten 5 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 14 juli 2014.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 13 våningar med totalt 39 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 467 kvm, och en lokal med en total lokalarea om ca 151 kvm. Föreningen disponera 36 parkeringsplatser i garage, varav fyra stycken för MC.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en övernattningslägenhet medlemmarna kan hyra.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar enligt nedan angivna anläggningar samt ev andra för föreningens fastighets gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna omfattar Västra Dockpromenaden med kommunikationsytor, dagvattenanläggningar och planteringar, bro över småbåtshamnen inkl belysning, gästparkering- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar norr och söder om föreningens fastighet, belysning avseende västra Dockpromenaden samt tvärgator, källare, förråd, gård, gästlägenhet och garage. Eventuellt kan vattenområdet inom fd torrdockan komma att bilda separat fastighet med föreningens fastighet som deltagare. Föreningen beräknas få en årlig kostnad om 163 000 kr för gemensamhetsanläggningen.

### Väsentliga servitut

Servitut avsedda att bildas beträffande föreningens fastighet. Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastande andra fastigheter inom kvarteret, till förmån för föreningens fastighet. Servitut för överskjutande byggnadskonstruktioner belastande andra fastigheter till förmån för föreningens fastighet. Nyttjanderätt för grund- och ytvatten belastande fastigheten.

### Föreningens lokaler

Lokalhyreskontrakt har tecknats med Zest Care Academy AB, lokal för kontorsverksamhet. Lokalen är ca: 151 kvm. Kontraktstid 3 år fr.o.m. 2017-01-01. Företagets verksamhet är momsbelagt.

### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med stadgarna beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon

underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

**Fastighetsavgift**  
Byggnaderna har färdigställts och åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler dit även garage räknas belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt på 1 % av aktuellt taxeringsvärde fr.o.m. 2016.

**Avsättning till yttre fond**  
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med stadgarna beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/kvm boarea för föreningens hus.

**Årsavgifter**  
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 693 kr/m<sup>2</sup>.

### **Förvaltning**

**Teknisk förvaltning**  
Avtalet med JM AB angående teknisk förvaltning är uppsagt. Ny teknisk förvaltare är Bredablick Förvaltning. Kontraktet gäller fr.o.m. 2017-03-01 och är på 1 år.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostanden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

**Ekonomisk förvaltning**  
Nytt avtal har tecknats med Örehus bostadsförvaltnings AB, fr.o.m. 2017-01-01 och gäller 2 år.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret/ tecknade avtal**  
Byte har skett av 31 st. induktionshällar.

Föreningen har tecknat nytt avtal gällande ekonomisk förvaltning med Örehus fastighetsförvaltnings AB. Installerat brytbleck på diverse dörrar i entré och källarplan som ett led att säkra huset från inbrott. Föreningen har tecknat hyresavtal med Zest Care Academy AB för hyreslokalen. Avtalet är 3 år. Tecknat avtal med Assemblin om nytt passersystem med tag. Detta färdigställs i februari-mars 2017 och gäller entré, garageport, gästlägenhet och hiss i källarplan. Åtgärden är initierad som ett led i att säkra huset från inbrott. I samband med installation av tag system för gästlägenheten, installeras även ett nytt web baserat boknings system för gästlägenheten.

Extra förenings stämma hölls 6 december 2016 där stämman röstade för styrelsens förslag om övergång till gemensam el. Detta installerades 11 januari 2017.

### **Föreningens ekonomi**

**Ekonomisk plan**  
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 3 juli 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 14 juli 2014.

**Föreningens långfristiga lån**  
Under året har föreningen amorterat 852 000 (213 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

**Slutlig anskaffningskostnad**  
Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 199 750 000 kronor.

**Planerad verksamhet för kommande år**  
Föreningen ska arbeta aktivt för att skapa p-platser för bilar med behov av laddstation. Ska även fortsätta det viktiga arbetet med att se till att huset sköts väl, omsorg om både in och utvändig miljö. Se till att vi tillvaratar medlemmarnas intresse, sköta ekonomin på ett ansvarsfullt sätt.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	65
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	62

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit.

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2016 haft följande sammansättning:

Rune Persson, ordförande, ledamot  
Finn Oskarsson, ledamot  
Jan-Olov Jonsson, ledamot  
Tobias Krantz, ledamot  
Magnus Nanne, ledamot  
Jan Lindgren, suppleant

**Avgående personer:**

Elisabeth Moberg Dahlgren  
Kim Hansson  
Kjell Johannesson  
Pär Wulff  
Sophie Danell  
Margit Bönnemark

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (8) protokollfört sammanträde.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

**Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Björn Bengtsson, ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Maria Danckler, suppleant

**Valberedning**

Ulf Thorvinger, sammankallade  
Anna Jonsson

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 maj 2014.

**Flerårsöversikt**

*Belopp i Tkr*

	2016	2015
Nettoomsättning	2 893	1 440
Resultat efter finansiella poster	275	-270
Soliditet, %	78	78
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kronor	57 064	56 325
Lån per kvm boarea, kronor	12 182	12 428
Lån per kvm boarea och lokalarea, kronor	11 674	11 909
Genomsnittlig skuldränta %	1,57	1,57
Fastighetens belåningsgrad %	21	22
Resultatet enligt resultaträkningen	275	-270
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 189	722
Resultat exkl avskrivningar	1 464	452
Årets amortering	-852	-213
Årets likviditetsöverskott	612	239

Definitioner se Not 1

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	90 450 000	62 550 000	-	-	-270 499
Ökning av medlemsinsatser	3 450 000				
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			86 675	-357 174	270 499
Årets resultat					274 620
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 900 000</b>	<b>62 550 000</b>	<b>86 675</b>	<b>-357 174</b>	<b>274 620</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel;	
balanserat resultat	-357 174
årets resultat	274 620
<b>Totalt</b>	<b>-82 554</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande;	
Reservering till yttre fond, stadgeenligt reservering	90 450
balanseras i ny räkning	-173 004
<b>Summa</b>	<b>-82 554</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 893 351	1 440 358
Övriga rörelseintäkter	3	182 787	73 562
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 076 138</b>	<b>1 513 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-432 890	-201 179
Övriga externa kostnader	5	-495 337	-497 572
Personalkostnader		-21 869	-9 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 189 222	-721 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 139 318</b>	<b>-1 429 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>936 820</b>	<b>84 429</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 294	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-663 494	-354 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-662 200</b>	<b>-354 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>274 620</b>	<b>-270 499</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>274 620</b>	<b>-270 499</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>274 620</b>	<b>-270 499</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6,9	197 839 258	195 278 480
Summa materiella anläggningstillgångar		197 839 258	195 278 480
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		197 839 258	195 278 480
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	7	433 625	22 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 971	24 756
Summa kortfristiga fordringar		444 596	46 776
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 223 764	1 169 240
Summa kassa och bank		1 223 764	1 169 240
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 668 360	1 216 016
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		199 507 618	196 494 496

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		156 450 000	153 000 000
Yttre fond		86 675	-
Summa bundet eget kapital		156 536 675	153 000 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-357 174	-
Årets resultat		274 620	-270 499
Summa fritt eget kapital		-82 554	-270 499
<b>Summa eget kapital</b>		<b>156 454 121</b>	<b>152 729 501</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	41 383 000	42 235 000
Summa långfristiga skulder		41 383 000	42 235 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		852 000	852 000
Leverantörsskulder		35 811	52 847
Skatteskulder		412 480	382 770
Övriga skulder		84 810	15 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	285 396	226 712
Summa kortfristiga skulder		1 670 497	1 529 995
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 507 618</b>	<b>196 494 496</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

### Övrigt

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalts. Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 19 042 (7 500) kronor samt sociala kostnader till 2 827 (1 720) kronor. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 21 869 (9 220) kronor.

### Definition av nyckeltal

Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:e december. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 297 554	1 215 322
Hysesintäkter lokal	289 700	72 425
Hysesintäkter garage och mc-platser	306 097	152 611
<b>Summa</b>	<b>2 893 351</b>	<b>1 440 358</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kabel-tv	102 877	54 011
Debiterat varmvatten	33 836	18 051
Gästlägenhet	8 000	1 500
Intäkter gemensamhetsanläggning	19 474	-
Övrigt	18 600	-
<b>Summa</b>	<b>182 787</b>	<b>73 562</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
EI	71 689	25 570
Uppvärmning	177 670	119 860
Vatten	67 949	32 102
Renhållning	50 606	12 447
Fastighetsskötsel	58 800	11 200
Reparation och underhåll	6 176	-
<b>Summa</b>	<b>432 890</b>	<b>201 179</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	17 184	9 365
Kabel-TV	101 676	59 115
Porttelefon	-	1 285
Administrationskostnader	64 911	4 730
Revisionsarvode	28 875	28 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	87 000	21 750
Gemensamhetsanläggning	125 612	32 600
Avräkning entreprenör	-	339 852
Fastighetsskatt	29 710	-
Övrigt	40 369	-
<b>Summa</b>	<b>495 337</b>	<b>497 572</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
-Vid årets början	154 611 525	-
-Nyanskaffningar	3 750 000	-
- Omklassificering	-15 654 806	154 611 525
	<u>142 706 719</u>	<u>154 611 525</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnad:		
-Vid årets början	-721 520	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 189 222	-721 520
	<u>-1 910 742</u>	<u>-721 520</u>
 Akkumulerade anskaffningsvärden mark:		
-Vid årets början	41 388 475	-
- Omklassificering	15 654 806	41 388 475
	<u>57 043 281</u>	<u>41 388 475</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>197 839 258</b>	<b>195 278 480</b>
 Taxeringsvärde byggnader:	59 391 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark:	23 740 000	20 077 000
	<u>83 131 000</u>	<u>95 077 000</u>
 Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	80 200 000	94 600 000
Lokaler	2 931 000	477 000
	<u>83 131 000</u>	<u>95 077 000</u>

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avgiftsfordran	230	1 699
Parkeringsintäkter	12 124	-
Fordran JM AB	37 200	20 314
Skattekonto	384 071	7
	<u>433 625</u>	<u>22 020</u>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	1 469	1 023
Upplupet varmvatten	9 502	18 051
Förutbetalt Telia telefoni	-	282
Förutbetalt vatten VA Syd	-	5 400
	<u>10 971</u>	<u>24 756</u>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken, ränta 0,87, bundet till 2018-09-01	14 300 000	14 300 000
Handelsbanken, ränta 1,38, bundet till 2020-09-01	14 300 000	14 300 000
Handelsbanken, ränta 2,42, bundet till 2025-09-01	13 635 000	14 487 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-852 000	-852 000
	<u>41 383 000</u>	<u>42 235 000</u>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 300 000	43 300 000
	<b>43 300 000</b>	<b>43 300 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	190 384	130 712
Upplupet styrelsearvode	9 000	7 500
Upplupna sociala avgifter	2 828	1 720
Upplupn räntor	54 309	55 405
Upplupen renhållning	-	2 500
Upplupet revisionsarvode	28 875	28 875
	<b>285 396</b>	<b>226 712</b>

**Underskrifter**

Malmö den

Rune Persson  
Ordförande

Tobias Krantz

Magnus Nanne

Finn Oskarsson

Jan-Olov Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor