

Styrelsen för Brf Högvakten 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Högvakten 8 registrerades 2002-09-18. Den 19 december 2002 förvärvade föreningen fastigheten Högvakten 8 till ett pris av 39,2 mkr. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2002 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-13 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Fastigheten byggdes 1932 och omfattar ett bostadshus i åtta plan. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 506 kvm varav 2 248 kvm utgör bostadsyta och 258 kvm utgör lokalyta. Föreningen innehåller totalt 31 st lägenheter varav 2 st om totalt 117 kvm är hyresrätter samt 3 lokaler som upplåts med hyresrätt. Fördelning enligt nedan:

Bostäder

9 st - 1 rum och kök
1 st - 2 rum och kök
14 st - 3 rum och kök
7 st - 4 rum och kök

Verksamheter samt yta - lokalerna

| | | |
|-------------------|-----------|----------------------|
| Restaurang Dharma | 135,0 kvm | Löptid 2014-12-31 |
| Frisör | 35,0 kvm | 2013-09-30 |
| Pizzeria Platini | 95,5 kvm | 2014-09-30 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Förvaltning

Kameral förvaltning har under året utförts av JWN Fastighetsutveckling AB.

Teknisk förvaltning har under året utförts av styrelsen.

Fastighetsskötsel har utförts av Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB.

Städning i trapphuset har utförts av Maries Puts & Städ.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 45 medlemmar fördelade på 29 lägenheter, varje lägenhet har en röst.

Under året har två överlåtelse skett:

Lgh 1603 har överlåtits till Annika Johannesson och Lena Carrhage

Lgh 1304 har överlåtits till Sofia Christiansson och Carl Henrik Lindgren.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-08.

X

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-06-08 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning.

Jürgen Pautke, ordförande
Jonas Barklund, ledamot
Fräs Anna Andersson, suppleant

Christopher Blomberg, vice ordförande
Anders Granström, ledamot

Christopher Blomberg lämnade föreningen och därmed också styrelsen 2011-12-01.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, Kleberg Revision AB
Erik Johansson, lekmannarevisor

Valberedning

Sten Pharmanson och Erik Johansson

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under april månad genomfördes den efterlängtdade uppgraderingen av husets elanläggning, från 100A till möjliga 200A varav 125A är kontrakterade.

Nytt säkerhetslås-system till samtliga allmänna utrymmen har blivit installerat.
Styrelserummet på vinden är iordningställt.
Efter amortering om 500 000 kr uppgår den totala låneskulden till 3.500.000 kr.
Arbetet med ventilationen påbörjades.

Händelser efter räkenskapsåret utgång och planerade åtgärd

Arbetet med ventilationen fortsätter och hävandet av eldningsförbudet var ett av målen. Målsättningen är att få en god balans och därmed optimal ekonomi i vårt ventilationssystem.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta | 481 | 481 | 481 | 481 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 1 642 | 1 877 | 1 173 | 1 173 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 20 | 23 | 21 | 20 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 153 | 148 | 143 | 149 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 16 | 17 | 16 | 17 |

Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

| | |
|--|-------------|
| Balanserat resultat efter beslut på 2010 års föreningsstämma | -182 672,00 |
| Stadgeenlig avsättning i yttre underhållsfond | -135 447,00 |
| Årets överskott | 16 212,00 |
| Totalt | -301 907,00 |

Överföres i ny räkning -301 907,00

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

| Resultaträkning | Not | 2011-01-01 -2011-12-31 | 2010-01-01 -2010-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 650 606 1 650 606 | 1 575 020 1 575 020 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | 2 | -935 868 | -888 990 |
| Reparation och underhåll | 3 | -88 439 | -85 188 |
| Avskrivningar | | -497 456 | -483 507 |
| | | -1 521 763 | -1 457 685 |
| Rörelseresultat | | 128 843 | 117 335 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 2 776 | 1 173 |
| Räntekostnader | | -116 430 | -91 512 |
| | | -113 654 | -90 339 |
| Resultat efter finansiella poster | | 15 188 | 26 996 |
| Resultat före skatt | | 15 188 | 26 996 |
| Återbetalning skatt fg år | | 1 023 | 0 |
| Årets resultat | | 16 212 | 26 996 |

2011
2010
2009

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 48 042 654 | 48 495 650 |
| Pågående investeringar | | 475 935 | 261 803 |
| Inventarier | 5 | 0 | 44 460 |
| | | 48 518 589 | 48 801 913 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 48 521 389 | 48 804 713 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 1 032 | 61 603 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 63 282 | 68 486 |
| | | 64 314 | 130 089 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 674 488 | 843 503 |
| Summa omsättningstillgångar | | 738 802 | 973 592 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 49 260 191 | 49 778 305 |

JS
af
P

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Grundavgifter | | 39 846 202 | 39 846 202 |
| Upplåtelseavgifter | | 5 188 848 | 5 188 848 |
| Fond för yttre underhåll | | 565 916 | 430 469 |
| | | 45 600 966 | 45 465 519 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -182 672 | -74 221 |
| Avsättning fond för yttre underhåll | | -135 447 | -135 447 |
| Årets resultat | | 16 212 | 26 996 |
| | | -301 907 | -182 672 |
| Summa eget kapital | | 45 299 059 | 45 282 847 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 3 500 000 | 4 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 96 379 | 131 032 |
| Skatteskulder | | 130 929 | 127 692 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | | 160 639 | 137 671 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 73 186 | 99 063 |
| Summa kortfristiga skulder | | 461 133 | 495 458 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 49 260 191 | 49 778 305 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 8 916 223 | 8 916 223 |
| | | 8 916 223 | 8 916 223 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |






| Kassaflödesanalys | Not | 2011-01-01 -2011-12-31 | 2010-01-01 -2010-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 15 188 | 26 996 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 497 456 | 483 507 |
| Skatt | | 1 023 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 513 668 | 510 502 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 65 774 | -71 092 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -34 652 | -814 469 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 328 | 120 536 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 545 118 | -254 523 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -865 975 |
| Årets investeringar | | -214 132 | -261 803 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -214 132 | -1 127 778 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nybelåning/Amortering | | -500 000 | 1 500 000 |
| Årets kassaflöde | | -169 014 | 117 699 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 843 503 | 725 804 |
| Likvida medel vid årets slut | | 674 488 | 843 503 |

313
af
af

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | | |
|-----------------------------------|--------|------------------------|
| Byggnader | 1,00% | fr o m 2010, tid. 0,5% |
| Värmeanläggning | 5,00% | |
| Fönsterrenovering | 5,00% | |
| Trapphus | 5,00% | |
| Vind | 5,00% | |
| Hissanläggning | 7,50% | |
| Fasad- och balkonger | 2,00% | |
| Tvättstuga - mangel & ventilation | 20,00% | |

JK
P
M

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | 2011 | 2010 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 024 020 | 1 024 020 |
| Hyror bostäder | 131 491 | 126 721 |
| Hyror lokaler | 472 426 | 400 658 |
| Utdebiterat bränsletillägg | 0 | 4 193 |
| Utdebiterad fastighetsskatt | 17 194 | 14 981 |
| Övriga intäkter | 5 474 | 4 447 |
| | 1 650 605 | 1 575 020 |

Not 2 Drift

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, avtal | 18 288 | 18 288 |
| Fastighetsskötsel, extra | 1 306 | 4 866 |
| Jourtjänst, årsavgift | 2 216 | 2 216 |
| El | 48 743 | 58 173 |
| Fjärrvärme | 383 931 | 370 296 |
| Vatten | 41 398 | 41 398 |
| Städning, avtal | 42 092 | 40 098 |
| Städning, extra | 0 | 16 301 |
| Sophämtning, avtal | 29 952 | 28 981 |
| Snöröjning/sandning | 9 125 | 7 708 |
| Hiss, avtal & besiktnin | 4 826 | 4 555 |
| Mark & Gårdar, avtal | 12 600 | 12 234 |
| Mark & Gårdar, extra | 0 | 612 |
| Papperstömn, returpapper | 5 462 | 5 263 |
| Fastighetsskatt | 65 852 | 65 077 |
| Försäkringspremier | 28 723 | 26 255 |
| Internet/Bredband | 54 750 | 54 750 |
| Fast.ägarna, medl.avgift | 4 971 | 4 971 |
| SBC, medlemsavgift | 4 830 | 4 830 |
| Självrisk | 8 500 | 0 |
| Övriga fast.kostnader | 19 924 | 5 802 |
| Administration | 8 521 | 3 432 |
| Förbrukningsinventarier | 34 167 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 76 000 | 75 000 |
| Styrelsekostnader | 0 | 320 |
| Revisionsarvode | 16 000 | 16 000 |
| Övriga externa tjänster | 9 301 | 17 933 |
| Bankavgifter | 3 825 | 3 244 |
| Lämnade bidrag och gåvor | 564 | 386 |
| | 935 867 | 888 989 |

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Reparation och underhåll

| | 2011 | 2010 |
|------------------|---------------|---------------|
| Värmeanläggning | 795 | 0 |
| Hyreslägenhet | 1 971 | 905 |
| Tvättstuga | 3 218 | 538 |
| Soprum/sophus | 0 | 2 870 |
| Portar & lås | 20 700 | 16 775 |
| Hiss | 5 250 | 41 792 |
| Tak | 2 444 | 0 |
| TV Centralantenn | 7 276 | 7 620 |
| Ventilation | 20 013 | 14 150 |
| Övrigt | 26 772 | 538 |
| | 88 439 | 85 188 |

Not 4 Byggnad och mark

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 158 303 | 46 431 395 |
| Årets nyinvestering | 24 335 | 3 726 908 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 50 182 638 | 50 158 303 |
| Ingående avskrivning | -1 686 988 | -1 233 992 |
| Årets avskrivningar | -452 996 | -428 661 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 139 984 | -1 662 653 |
| Utgående bokfört värde | 48 042 654 | 48 495 650 |
| Taxeringsvärde byggnader | 19 349 000 | 19 349 000 |
| Taxeringsvärde mark | 25 800 000 | 25 800 000 |
| | 45 149 000 | 45 149 000 |
| Taxeringsvärde bostäder | 42 600 000 | 42 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 2 549 000 | 2 549 000 |
| | 45 149 000 | 45 149 000 |

JK

SP
MP
F-

Not 5 Inventarier

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 274 857 | 274 857 |
| Årets nyinvestering | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 274 857 | 274 857 |
| Ingående avskrivningar | -230 397 | -175 551 |
| Årets avskrivningar | -44 460 | -54 846 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -274 857 | -230 397 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 44 460 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 30 594 | 28 723 |
| Förvaltning | 19 000 | 18 750 |
| Bredband/TV | 13 688 | 13 688 |
| Avgift bankfack | 0 | 320 |
| Sophämtning | 0 | 7 006 |
| | 63 282 | 68 487 |

Not 7 Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 39 846 202 | 5 188 848 | 430 469 | -182 672 | 45 282 847 |
| Avsättning enligt stämma | | | 135 447 | -135 447 | 0 |
| Årets resultat | | | | 16 212 | 16 212 |
| Belopp vid årets utgång | 39 846 202 | 5 188 848 | 565 916 | -301 907 | 45 299 059 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2011-12-31 | Lånebelopp 2010-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SHB, lån 484974 | 3,19 | 2013-10-30 | 500 000 | 500 000 |
| SHB, lån 488718 | 3,19 | 2013-10-30 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SHB, lån 503912 | 3,32 | 2013-12-30 | 1 000 000 | 1 500 000 |
| SHB, lån 503914 | 3,32 | 2013-12-30 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | | | 3 500 000 | 4 000 000 |

[Handwritten signatures and initials]

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| El | 5 686 | 2 781 |
| Fortum värme | 41 777 | 52 569 |
| Returpapper | 221 | 641 |
| Fastighetsskötsel, extra | 0 | 4 933 |
| Reparation hiss | 0 | 2 171 |
| Ventilationsarbeten | 0 | 14 376 |
| Revision | 16 531 | 15 609 |
| Upplupen skuldränta | 7 975 | 5 233 |
| Upplupen bankavgift | 996 | 752 |
| | 73 186 | 99 065 |

Stockholm 2012-04-12



Jürgen Pautke

Ordförande



Anders Granström

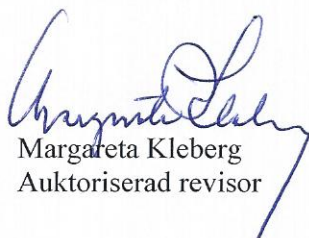
Ledamot



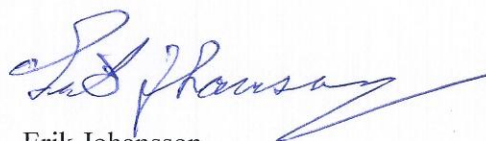
Jonas Barklund

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-12



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Erik Johansson
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Högvakten 8

769608-7597

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Högvakten 8 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

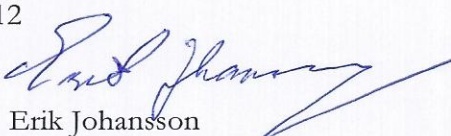
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2012


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Erik Johansson
Lekmannarevisor