

BRF HÖGVAKTEN 8



Årsredovisning
för
Brf Högvakten 8

769608-7597

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Högvakten 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2012-07-26 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

| | | Löptid |
|-------------------|-----------|------------|
| Restaurang Dharma | 135,0 kvm | 2014-12-31 |
| Frisör | 35,0 kvm | 2016-09-30 |
| 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 Märths & Repus Fastighetsförvaltning AB.
- Städning i trapphuset har utförts av Clean Day AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 44 medlemmar fördelade på 29 lägenheter.

Under året har två överlåtelser skett:

- Lgh 1002 har överlåtit till Marie Forsberg och Jörgen Wallin
- Lgh 1401 har överlåtit till Josefin Djureholt och Gabriel Mörner

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25

X
Su
P. #

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jürgen Pautke, ordförande
Anders Granström, vice ordförande
Helena Kahn, ledamot
Sofia Christiansson, ledamot
Göran Tullberg, suppleant
Hannah Hedenström, suppleant

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

En underhållsplan upprättades av Claes Broxvall ventilation i samarbete med Franska Bukten AB som utlöste en del smärre reparationer av både fläktar och undercentral.

En så kallad underhållsspolning av fastighetens avloppssystem gjordes strax före sommaren.

En container inhyrdes efter sommaren för att underlätta bortforslandet av en del bråte från vind och förråd.

Takrännor och stuprör mot Valhallavägen har försetts med värmeslingor.

Förutom att vi bytte till en ny portkod så byttes också, efter många och långa diskussioner, den gamla stålkonstruktionen i vår älskade entré till en modern rostfri skapelse(husets ansikte utåt).

Och sist men inte minst hann vi med att amortera 400.000kr.

Händelser efter räkenskapsåret utgång och planerade åtgärder

Fr. o. m. 2014-05-01 sköts den tekniska servicen av Ny Trädgårdsentreprenör, "Två Smålänningar", har kontrakterats i samråd med grannarna med målsättningen att skapa en trivsammare miljö på vår gemensamma gård.

Upphandlingen av målare till källaren är i sitt slutskede. Genomförandet planeras under innevarande år.

sc
MA H. dg

| Flerårsöversikt (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta | 481 | 481 | 481 | 481 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 1 454 | 1 642 | 1 642 | 1 877 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 19 | 21 | 20 | 23 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 153 | 129 | 153 | 148 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 19 | 16 | 16 | 17 |

Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat efter beslut på 2013 års föreningsstämma | -317 652 |
| Stadgeenlig avsättning i yttre underhållsfond | -164 718 |
| Årets resultat | <u>-62 601</u> |
| Totalt | -544 971 |

Överföres i ny räkning - 544 971

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

SK
K. P. H.

| Resultaträkning | Not | 2013-01-01 -2013-12-31 | 2012-01-01 -2012-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 679 276 1 679 276 | 1 693 860 1 693 860 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | 2 | -998 331 | -930 734 |
| Reparation och underhåll | 3 | -142 775 | -80 636 |
| Avskrivningar | | -487 832 | -452 996 |
| | | -1 628 938 | -1 464 366 |
| Rörelseresultat | | 50 338 | 229 494 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 125 | 424 |
| Räntekostnader | | -113 064 | -110 215 |
| | | -112 939 | -109 791 |
| Resultat efter finansiella poster | | -62 601 | 119 703 |
| Resultat före skatt | | -62 601 | 119 703 |
| Årets resultat | | -62 601 | 119 703 |

sc of
K. M. P. M.

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 47 971 078 | 48 286 368 |
| Pågående investeringar | | 571 766 | 571 766 |
| Inventarier | 5 | 0 | 0 |
| | | 48 542 844 | 48 858 134 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 48 545 644 | 48 860 934 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 6 306 | 4 774 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 46 864 | 65 882 |
| | | 53 170 | 70 656 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 474 384 | 436 641 |
| Summa omsättningstillgångar | | 527 554 | 507 297 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 49 073 198 | 49 368 231 |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "SC" and "itg".

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 866 081 | 701 363 |
| | | 45 901 131 | 45 736 413 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -317 652 | -301 908 |
| Avsättning fond för yttre underhåll | | -164 718 | -135 447 |
| Årets resultat | | -62 601 | 119 703 |
| | | -544 971 | -317 652 |
| Summa eget kapital | | 45 356 160 | 45 418 761 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 3 100 000 | 3 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 222 911 | 51 340 |
| Skatteskulder | | 140 375 | 133 657 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | | 139 284 | 120 095 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 104 090 | 136 040 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 10 378 | 8 339 |
| Summa kortfristiga skulder | | 617 038 | 449 471 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 49 073 198 | 49 368 232 |
| 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 | 2013-01-01 -2013-12-31 | 2012-01-01 -2012-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -62 601 | 119 703 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 487 832 | 452 996 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 425 231 | 572 699 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 17 486 | -6 342 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 171 572 | -45 040 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -4 004 | 33 376 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 610 285 | 554 693 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -172 542 | -792 541 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nybelåning/Amortering | | -400 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 37 743 | -237 848 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 436 641 | 674 488 |
| Likvida medel vid årets slut | | 474 384 | 436 640 |



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% | |
| Säkerhetsdörrar | 5,00% | |

✓

[Handwritten signatures]

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | 2013 | 2012 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 024 020 | 1 024 020 |
| Hyror bostäder | 140 051 | 135 232 |
| Hyror lokaler | 476 873 | 502 747 |
| Utdebiterad fastighetsskatt | 26 267 | 24 267 |
| Övriga intäkter | 12 065 | 7 594 |
| | 1 679 276 | 1 693 860 |

Not 2 Drift

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, avtal | 18 750 | 18 712 |
| Fastighetsskötsel, extra | 0 | 1 059 |
| Jourttjänst, årsavgift | 2 216 | 2 216 |
| El | 46 582 | 51 508 |
| Fjärrvärme | 382 235 | 322 022 |
| Vatten | 47 474 | 39 398 |
| Städning, avtal | 32 175 | 43 908 |
| Sophämtning, avtal | 33 319 | 29 952 |
| Snöröjning/sandning | 12 263 | 30 300 |
| Hiss, avtal & besiktning | 1 621 | 4 990 |
| Mark & Gårdar, avtal | 13 239 | 14 105 |
| Papperstömn, returpapper | 5 438 | 5 493 |
| Fastighetsskatt | 72 570 | 67 805 |
| Försäkringspremier | 32 850 | 30 594 |
| Internet/Bredband | 54 752 | 54 752 |
| Bostadsrätt (SBC) medlag | 4 830 | 4 830 |
| Övriga fast.kostnader | 16 949 | 18 439 |
| Administration | 4 468 | 5 164 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 1 921 |
| Förvaltningsarvode | 80 000 | 77 376 |
| Styrelsekostnader | 942 | 533 |
| Styrelsearvode inkl. sociala avgifter | 50 944 | 63 356 |
| Revisionsarvode | 16 763 | 27 344 |
| Övriga externa tjänster | 44 245 | 8 263 |
| Bankavgifter | 2 656 | 3 111 |
| Övriga externa kostnader | 1 330 | 2 813 |
| Lämnade bidrag och gåvor | 0 | 770 |
| Förbrukningsmaterial | 1 084 | 0 |
| Sophämtning extra | 5 031 | 0 |
| Städning extra | 11 563 | 0 |
| Sotning | 2 042 | 0 |
| | 998 331 | 930 734 |

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Reparation och underhåll

| | 2013 | 2012 |
|---------------|----------------|---------------|
| Hyreslägenhet | 0 | 198 |
| Tvättstuga | 4 109 | 2 415 |
| Portar & lås | 19 661 | 7 700 |
| Hiss | 12 622 | 2 060 |
| Tak | 28 563 | 0 |
| Fönster | 1 431 | 10 279 |
| Ventilation | 17 777 | 0 |
| TV-antenn | 5 431 | 0 |
| Övrigt | 53 181 | 57 984 |
| | 142 775 | 80 636 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 879 348 | 50 182 638 |
| Inköp | 172 542 | 696 710 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 51 051 890 | 50 879 348 |
| Ingående avskrivningar | -2 592 980 | -2 139 984 |
| Årets avskrivningar | -487 832 | -452 996 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 080 812 | -2 592 980 |
| Utgående redovisat värde | 47 971 078 | 48 286 368 |
| Taxeringsvärden byggnader | 23 978 000 | 19 349 000 |
| Taxeringsvärden mark | 30 928 000 | 25 800 000 |
| | 54 906 000 | 45 149 000 |
| Taxeringsvärde bostäder | 51 400 000 | 42 600 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | 3 506 000 | 2 549 000 |
| | 54 906 000 | 45 149 000 |

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Inventarier

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 274 857 | 274 857 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 274 857 | 274 857 |
| Ingående avskrivningar | -274 857 | -274 857 |
| Årets avskrivningar | | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -274 857 | -274 857 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 33 176 | 32 850 |
| Förvaltning | 0 | 19 344 |
| Bredband/TV | 13 688 | 13 688 |
| | 46 864 | 65 882 |

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 | 701 363 | -317 652 | 45 418 761 |
| Avsättning enligt förslag | | | 164 718 | -164 718 | |
| Årets resultat | | | | -62 601 | -62 601 |
| Belopp vid årets utgång | 39 846 202 | 5 188 848 | 866 081 | -544 971 | 45 356 160 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2013-12-31 | Lånebelopp 2011-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SHB, lån 695315 | 2,45 | 2014-01-30 | 500 000 | 500 000 |
| SHB, lån 695314 | 2,45 | 2014-01-30 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SHB, lån 711525 | 2,09 | 2014-04-01 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SHB, lån 711527 | 2,09 | 2014-04-01 | 600 000 | 1 000 000 |
| | | | 3 100 000 | 3 500 000 |

[Handwritten signatures and initials]

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| El | 5 847 | 6 116 |
| Fortum värme | 52 076 | 62 347 |
| Returpapper | 554 | 465 |
| Snöröjning | 0 | 23 174 |
| Bankavgifter | 0 | 738 |
| Styrelsearvoden | 19 000 | 19 000 |
| Revision | 16 000 | 16 000 |
| Skuldränta | 6 125 | 8 200 |
| Städning | 2 925 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 1 563 | 0 |
| | 104 090 | 136 040 |

Stockholm 2014-04-28



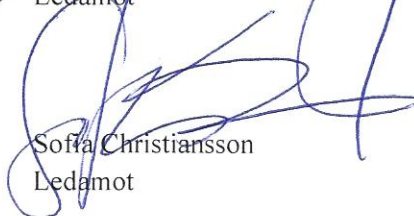
Jürgen Pautke
Ordförande



Helena Kahn
Ledamot



Anders Granström
Ledamot



Sofia Christiansson
Ledamot

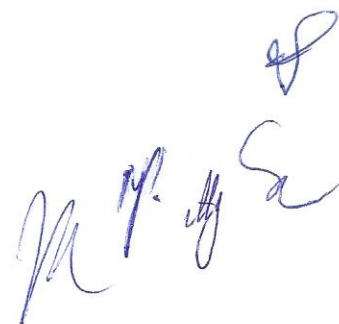
Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-29



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Erik Johansson
Lekmannarevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Högvakten 8

769608-7597

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högvakten 8 för år 2013.

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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 revisions sed 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.

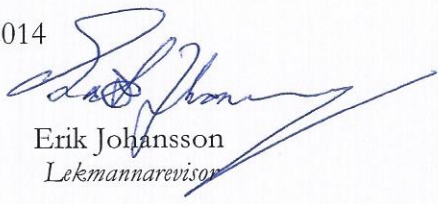
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Erik Johansson
Lekmannarevisor