

BRF HÖGVAKTEN 8



ÅRSREDOVISNING

2016

ÅRSREDOVISNING

Brf Högvakten 8

Org nr 769608-7597

2016-01-01 – 2016-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högvakten 8 avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens fjortonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Högvakten 8 registrerades hos Bolagsverket 2002-09-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ekonomisk plan registrerades 2002-12-06. Föreningen förvärvade fastigheten Högvakten 8 i Stockholm Kommun 2002-12-19. Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-26. Brf Högvakten 8 har 31 st bostadslägenheter och 3 st kommersiella lokaler. Föreningen är ur skattehänseende en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Följande styrelseledamöter valdes på ordinarie årsstämma den 10 maj 2016:

Göran Tullberg	ordförande
Erik Johansson	ledamot
Andreas Palme	ledamot
Carl Henrik Lindgren	ledamot
David Yang	suppleant
Anita Emthén	suppleant


Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden. Styrelsearvoden om totalt 36 000 kr exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Margareta Kleberg	auktoriserad revisor, Kleberg Revision AB
Fredrik Danelius	förtroendevald revisor

Revisionsarvode till auktoriserad revisor avseende år 2016 om 20 000 kr har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Sten Pharmansson (sammankallande) och Jürgen Pautke. 

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Högvakten 8 i Stockholm kommun med adress Valhallavägen 153. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1932, innehåller 31 st bostadslägenheter med total lägenhetsyta om 2 248 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	9	1	14	7	31
S:a yta	336	57	1 162	693	2 248

Dessutom innehåller byggnaden 1 st butikslokal och 2 st restauranger om totalt ca 245 m² samt 1 st förråd om ca 20 m². Samtliga lokaler var uthyrda vid verksamhetsårets utgång.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 67 910 000 kr (föregående år 54 906 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	23 200	2 718	25 918
Mark	41 000	992	41 992
Summor	64 200	3 710	67 910

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Skiffer	omläggning	ca 1990
		takvärmeanläggning	2014
Fasader	Puts	renovering	2010
Fönster	2-glas	renovering	2007
Balkonger	betong	renovering	2008-09
Trapphus		renovering	2008
		nya säkerhetsdörrar	2012
		renovering entrédörrar	2014
Hiss	1 st	renovering	2004
Tvättstuga		maskinbyte	2005-06
Allm. källarutrymmen			
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny undercentral	2004
VA-stammar		utbyte	2004-06
Ventilation		renovering	2011
Elstigar		uppgraderade	2011
Energideklaration		utförd	2009

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2014, genomgången 2016. ✓

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under året löpande reparationer uppgår till totalt 71 492 kr (föregående år 101 037 kr).

Inga underhållsarbeten har bedrivits under året.

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerade underhållsåtgärder och investeringar

Styrelsen diskuterar en eventuell investering i bergvärme. Frågan kommer att behandlas på extra föreningsstämma under våren 2017.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.E.A.D. Fastighetsskötsel.

Avtal om snöröjning finns med Dimson AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Cleanday i Sverige AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastigheten har kabelnät för TV. För TV-kanaler utöver grundutbudet fordras individuellt abonnemang för respektive bostadsrättsinnehavare. Bredbandsanslutning tillhandahålls via AllTele Företag Sverige AB med distribution till samtliga bostadslägenheter.

Föreningen har under året löst samtliga fastighetslån.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till 0 kr (2 700 000 kr).

Uttaga panter 8 916 223 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 31 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 30 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt. Därtill uppläts 3 st lokaler med hyresrätt.

Under året har en bostadslägenhet nr 1028 upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 3 700 000 kr, har ökat föreningens egna kapital (se nedan Förändringar i eget kapital). Årets resultat belastas av kostnader för mäklararvode samt annonskostnad om totalt 71 200 kr.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Jarl von Kantzows dödsbo	1004	Nadeschda von Kantzow

Förvärvaren har antagits som medlem i föreningen och hälsats välkommen.

Köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp. X
Pantsättningsavgifter debiteras ej.

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43	41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46	43

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 688 637	1 692 078	1 683 299	1 679 276	1 693 860
Resultat efter finansiella poster	38 203	134 295	- 64 751	- 62 601	119 703
Balansomslutning	49 644 000	48 579 226	48 938 266	49 073 198	49 368 231
Kassa och bank	2 519 760	948 063	246 905	474 384	436 641
Soliditet	99%	93%	93%	92%	92%
Belåningsgrad	0%	5%	6%	6%	8%
Årsavgift kr/m2/år, snitt vid 31/12	481	481	481	481	481
Uppvärmning kr/m2 tot-yta/år	147	136	143	153	129
Fastighetslån kr/m2 BR-yta	0	1 267	1 454	1 454	1 642

Årsavgiften har sänkts med 10% fr o m 2017-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 846 202	5 188 848	1 030 799	- 774 439	134 295	45 425 705
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			164 718	- 164 718		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				134 295	- 134 295	
Försäljning lgh 1028	732 010	2 967 990				3 700 000
Årets resultat					38 203	38 203
Belopp vid årets utgång	40 578 212	8 156 838	1 195 517	- 804 862	38 203	49 163 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 804 862
Årets resultat	38 203
Summa	- 766 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	203 730
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 970 389
Summa	- 766 659

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2017.

Resultaträkning

	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 688 637	1 692 078
Övriga rörelseintäkter		<u>1 107</u>	<u>1 351</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 689 744	1 693 429
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 057 759	- 1 002 943
Personalkostnader	3	- 43 846	8 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 520 381</u>	<u>- 520 383</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 621 986	- 1 515 259
<i>Rörelseresultat</i>		67 758	178 170
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 29 555</u>	<u>- 43 875</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 29 555	- 43 875
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		38 203	134 295
<i>Årets resultat</i>		38 203	134 295

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>46 977 032</u>	<u>47 497 413</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 977 032	47 497 413
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		46 979 832	47 500 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 869
Övriga fordringar	5	93 783	73 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>50 625</u>	<u>54 960</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		144 408	130 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 519 760</u>	<u>948 063</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 519 760	948 063
Summa omsättningstillgångar		2 664 168	1 079 013
SUMMA TILLGÅNGAR		49 644 000	48 579 226

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
---------------------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 735 050	45 035 050
Fond för yttre underhåll		<u>1 195 517</u>	<u>1 030 799</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 930 567	46 065 849

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 804 862	- 774 439
Årets resultat		<u>38 203</u>	<u>134 295</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 766 659	- 640 144

SUMMA EGET KAPITAL		49 163 908	45 425 705
---------------------------	--	-------------------	-------------------

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>2 700 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	2 700 000

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 546	67 174
Skatteskulder	8	150 001	146 380
Övriga skulder		18 646	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>216 899</u>	<u>239 967</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		480 092	453 521

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 644 000	48 579 226
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 203 730 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar 2004 VA-stambyte (5254 tkr)	100 år
Fastighetsförbättringar 2004 Hissanläggning (250 tkr)	13,3 år
Fastighetsförbättringar 2007 Värmeanläggning (232 tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2007 Fönsterrenov. (941 tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2008 Vindsförråd (59 tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2008 Trapphusrenov. (297 tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2010 Fasad o. bkg (2920 tkr)	50 år
Fastighetsförbättringar 2010 Tvättstuga, avskriven per 2014	-
Fastighetsförbättringar 2011 Ventilation (345 tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2011 Uppgrad. el (198 tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2012 Säkerhetsdörrar (696 tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2014 Takvärmeanläggning (50tkr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2014 Entrédörrparti (121 tkr)	20 år

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 027 026	1 024 020
Hysesintäkter bostäder	134 667	143 202
Hysesintäkter lokaler	526 944	524 856
Summa	1 688 637	1 692 078

Not 2 Övriga externa kostnader	2016	2015
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	50 923	49 515
Hisstillsyn	7 799	5 530
Snöröjning	6 250	15 988
Gårdskostnader	11 529	35 633
Elavgifter	52 714	48 714
Fjärrvärme	369 745	340 602
Sotning	0	4 082
Vatten	54 458	48 516
Städning, klottersanering	44 889	61 625
Renhållning hushållssopor	40 772	46 878
Renhållning grovsopor	6 283	6 354
Löpande reparationer	71 492	101 037
Övriga fastighetskostnader	6 524	8 190
Fastighetsskatt/-avgift	76 408	73 593
Fastighetsskatt, ändrad taxering	0	- 893
Fastighetsförsäkring	36 202	34 717
Bredband	57 414	54 752
Förvaltningskostnader	52 128	31 735
Revision	23 859	12 650
Övriga förvaltningskostnader	15 286	19 593
Mäklarprovision	70 000	0
Bankavgifter	3 084	4 132
<i>Summa driftskostnader</i>	1 057 759	1 002 943
Summa	1 057 759	1 002 943

Not 3 Personalkostnader	2016	2015
Löner och andra ersättningar för styrelse	36 000	27 000
rättelse av styrelsearvoden föreg år	0	- 39 731
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	36 000	- 12 731
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	7 846 (0)	4 664 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	43 846	- 8 067

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 599 321	51 599 321
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	51 599 321	51 599 321
Ingående avskrivningar	- 4 101 908	- 3 581 525
Årets avskrivningar	- 520 381	- 520 383
Utgående avskrivningar	- 4 622 289	- 4 101 908
Redovisat värde	46 977 032	47 497 413

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	25 918 000	23 978 000
Mark	41 992 000	30 928 000
Summa	67 910 000	54 906 000

Not 5 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Saldo skattekonto	73 925	73 121
Fordran på byggbolag pga vattenskada 2016	19 858	0
Summa	93 783	73 121

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	5 070	5 070
Riksnet, bredband per mars	0	13 688
Folksam försäkringsersättning va-skada	6 819	0
Brandkontoret, fastighetsförsäkring per december	38 736	36 202
Summa	50 625	54 960

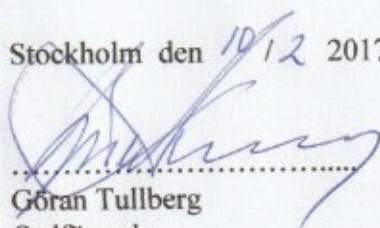
Not 7 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken checkkonto	2 519 760	948 063
Summa	2 519 760	948 063

Not 8 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 15	0	72 787
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 16	73 593	73 593
Beräknad fastighetsavgift/-skatt TAX 17	76 408	0
Summa	150 001	146 380

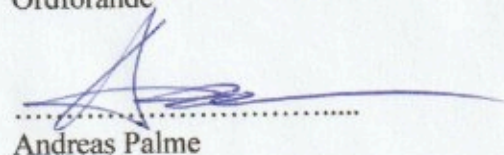
**Not 9 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	55 866	51 253
Upplupen bankavgift	534	1 130
Upplupen kostnad el	6 851	5 560
Upplupen kostnad grovsopor	0	1 733
Div omkostnad, utlägg av medlem	218	0
Beräknad upplupen kostnad städning	3 582	3 575
Upplupen räntekostnad	0	7 910
Förutbetalda avgifter och hyror	129 848	152 806
Beräknad upplupen revisionskostnad	20 000	16 000
Summa	216 899	239 967

Stockholm den 10/12 2017.



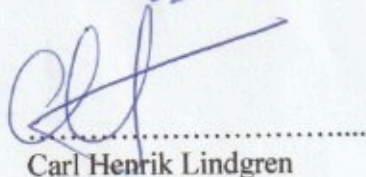
Göran Tullberg
Ordförande



Andreas Palme



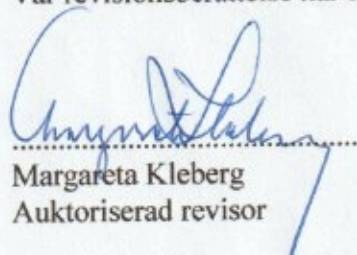
Erik Johansson



Carl Henrik Lindgren

Revisorspåteckning

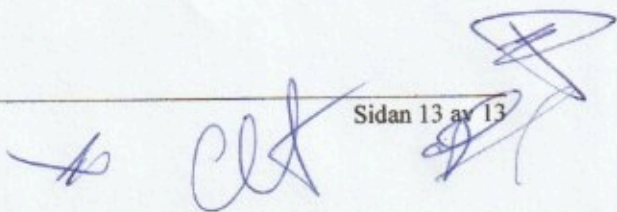
Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/12 2017.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Fredrik Danelius
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Högvakten 8

org.nr 769608-7597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högvakten 8 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Läkmanarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av brf Högvakten 8 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god

revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

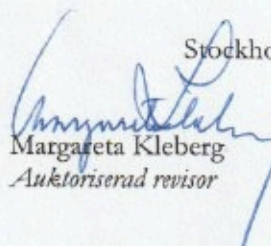
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

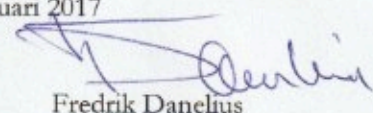
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 februari 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Fredrik Danelius
Läkmanarevisor