

## BRF HÖGVAKTEN 8



Årsredovisning för

# **Brf Högvakten 8**

769608-7597

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**



Styrelsen för Brf Högvakten 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## 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

Restaurang Dharma	135,0 kvm	Löptid 2017-12-31
Frisör	35,0 kvm	2016-09-30
Pizzeria Platini	95,5 kvm	2017-09-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Förvaltning

- Kameral förvaltning har under året utförts av Fastighetsägarna Service Sthlm AB.
- Teknisk förvaltning har under året utförts av styrelsen.
- Fastighetsskötsel har utförts av P.E.A.D. Fastighetsskötsel.
- Städning i trapphuset har utförts av Cleanday i Sverige AB.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 43 medlemmar fördelade på 29 lägenheter.

Under året har sex överlåtelser skett:

- Lgh 1013,1008,1017,1033 (två gånger) och 1034

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07.

Styrelse



Styrelsen har fr o m ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jürgen Pautke, ordförande  
Helena Kahn, ledamot  
Sofia Christiansson, ledamot  
Göran Tullberg, ledamot  
David Yang, suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Sten Pharmanson och Erik Johansson

#### Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

På initiativ av Helena Kahn bildades en trädgårdsgrupp med samtliga gårdens fastigheter involverade (7st.) vilket resulterade i en välbehövlig uppräckning av gårdens skötsel och kulminerade med en ljussprakande "jätte" gran till jul.

Källargolvet har målats och hela soprummet har fått en "ansiktslyftning". Väggar, tak och golv har blivit målade samt en ny soplucka/dörr mot gården installerades.

Efter vår uppsägning av Fastighetsägarna Service AB har ny ekonomisk förvaltare upphandlats. Valet föll på Kanold Redovisning AB som sköter föreningens kamerala förvaltning från och med 2015-01-01.

#### Händelser efter räkenskapsåret utgång och planerade åtgärder

En Upphandling av ett nytt porttelefonsystem har påbörjats, samt en uppgradering av föreningens bredbandsanläggning diskuteras. Fortsatt idogt förbättringsarbete med gården samt det sedan länge omtalade lyftet av entrén står högt på listan av planerade åtgärder.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	481	481	481	481
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 454	1 454	1 642	1 642
Elkostnad/kvm totalyta	25	19	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	143	153	129	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	19	16	16

#### Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Balanserat resultat efter beslut på 2014 års föreningsstämma	-544 971
Stadgecnlig avsättning i yttre underhållsfond	-164 718
Årets överskott	-64 750
Totalt	-774 439
Överföres i ny räkning	- 774 439

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





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 695 494	1 672 961
Övriga rörelseintäkter	2	53 991	6 314
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 749 485</b>	<b>1 679 275</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 085 065	-1 090 162
Underhållskostnader	4	-86 458	-
Personalkostnader	5	-51 389	-50 944
Avskrivningar		-525 048	-487 831
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 747 960</b>	<b>-1 628 937</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 525</b>	<b>50 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		355	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 631	-113 064
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 276</b>	<b>-112 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 751</b>	<b>-62 601</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 751</b>	<b>-62 601</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 750</b>	<b>-62 601</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	48 017 796	48 542 844
Maskiner, inventarier och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		48 017 796	48 542 844
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 020 596</b>	<b>48 545 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		36 730	-
Övriga fordringar	7	589 601	6 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 434	46 864
Summa kortfristiga fordringar		670 765	53 170
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	246 905	474 384
Summa kassa och bank		246 905	474 384
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>917 670</b>	<b>527 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 938 266</b>	<b>49 073 198</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		39 846 202	39 846 202
Upplåtelseavgifter		5 188 848	5 188 848
Fond för yttre underhåll		1 030 799	866 081
Summa bundet eget kapital		46 065 849	45 901 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Avsättning fond för yttre underhåll		-164 718	-164 718
Balanserat resultat		-544 971	-317 652
Årets resultat		-64 750	-62 601
Summa fritt eget kapital		-774 439	-544 971
<b>Summa eget kapital</b>		45 291 410	45 356 160
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 100 000	3 100 000
Summa långfristiga skulder		3 100 000	3 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		100 177	222 911
Skatteskulder		146 250	140 375
Övriga skulder		28 999	3 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 430	249 764
Summa kortfristiga skulder		546 856	617 038
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		48 938 266	49 073 198

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 916 223	8 916 223
<b>Summa ställda säkerheter</b>	8 916 223	8 916 223

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Värmeanläggning	5%	(5%)
Fönsterrenovering	5%	(5%)
Trapphus	5%	(5%)
Vind	5%	(5%)
Hissanläggning	7,5%	(7,5%)
Fasad och balkonger	2%	(2%)
Tvättstuga mangel & ventilation	20%	(20%)
Säkerhetsdörrar	5%	(5%)
Takvärmeanläggning	5%	
Entrédörrsparti	5%	

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 024 020	1 024 020
Hyror	659 275	643 191
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 195	5 755
Övriga hyresintäkter	4	-5
	<b>1 695 494</b>	<b>1 672 961</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	53 991	6 314
<b>Summa</b>	<b>53 991</b>	<b>6 314</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	25 846	37 917
Städning	26 350	43 738
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 504	-
Trädgårdsskötsel	81 681	25 502
Sotning	20 628	2 041
Reparationer	117 547	144 395
El	62 550	46 582
Uppvärmning	359 584	382 235
Vatten	41 999	47 474
Sophämtning	43 483	43 788
Försäkringspremie	33 176	32 850
Fastighetsavgift bostäder	37 727	37 510
Fastighetsskatt lokaler	35 060	35 060
Övriga fastighetskostnader	26 578	7 824
Kabel-tv/Bredband/IT	54 752	54 752
Revisionsarvode	17 234	16 763
Förvaltningsarvode ekonomi	61 725	80 000
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 813	-
Övriga externa tjänster	32 828	51 731
	<b>1 085 065</b>	<b>1 090 162</b>

### Not 4 Underhåll

	2014	2013
Gemensamma utrymmen	23 375	-
Värme	5 641	-
Byggnad	57 442	-
<b>Summa</b>	<b>86 458</b>	-

*[Handwritten signatures and initials]*

## Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 400	44 248
Sociala kostnader	6 989	6 696
	<u>51 389</u>	<u>50 944</u>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 462 346	29 462 346
-Ombyggnad	6 165 784	6 165 784
-Mark	15 971 191	15 971 191
	<u>51 599 321</u>	<u>51 599 321</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 056 477	-2 568 646
-Årets avskrivning enligt plan	-525 048	-487 831
	<u>-3 581 525</u>	<u>-3 056 477</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 017 796</b>	<b>48 542 844</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	23 978 000	23 978 000
Mark	30 928 000	30 928 000
	<u>54 906 000</u>	<u>54 906 000</u>
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	3 506 000	3 506 000
	<u>54 906 000</u>	<u>54 906 000</u>

### Not 7 Övriga fordringar

	2014	2013
Skattekonto	917	911
Kortfristiga fordringar	42 895	5 395
Klientmedel Fastighetsägarna	545 789	-
	<u>589 601</u>	<u>6 306</u>

### Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto Handelsbanken	246 905	474 384
<b>Summa</b>	<b>246 905</b>	<b>474 384</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	39 846 202	5 188 848	866 081	-482 370	-62 601	45 356 160
Disposition av föreg års resultat				-62 601	62 601	-
Årets avsättning till yttre fond			164 718	-164 718		
Årets resultat					-64 750	-64 750
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 846 202</b>	<b>5 188 848</b>	<b>1 030 799</b>	<b>-709 689</b>	<b>-64 750</b>	
		<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>46 065 849</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-774 439</b>	<b>45 291 410</b>

K  
M  
Se



### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek			500 000		500 000
Stadshypotek			1 000 000		1 000 000
Stadshypotek			1 000 000		1 000 000
Stadshypotek			600 000		600 000
			<b>3 100 000</b>		<b>3 100 000</b>

### Underskrifter

Stockholm 2015-04-23



Jürgen Eadtke



Helena Kahn

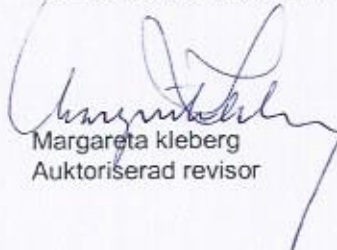


Sofia Christiansson

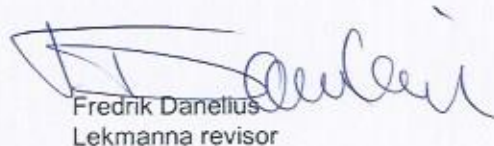


Göran Tullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-24



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



Fredrik Danelius  
Lekmannas revisor

# 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 2014.

### *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 2014 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 2014.

### *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 revisionsd 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 24 april 2015

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Fredrik Danelius  
Lekmannarevisor