

BRF HÖGVAKTEN 8

ÅRSREDOVISNING 2012



Styrelsen för Brf Högvakten 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 har reviderats under året och 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
Frisör	35,0 kvm
Pizzeria Platini	95,5 kvm

Löptid

2014-12-31
2016-09-30
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 överlåtelser skett:

- Lgh 1020/1402 har överlåtits till Anwar Bendaoud Andersson
- Lgh 1021/1403 har överlåtits till Eva och Göran Tullberg

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-25 samt en extrastämma 2012-06-12.

Styrelse

Styrelsen har fr o m ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jürgen Pautke, ordförande
Jonas Barklund, ledamot
Helena Kahn, ledamot
Anders Granström, ledamot
Sofia Christiansson, suppleant
Hannah Hedenström, suppleant

Jonas Barklund flyttade från föreningen under året och avgick därmed också ur styrelsen 2012-12-03.

Styrelsen har under året hållit 7 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

Arbetet med vår ventilation fortsatte och utmynnade i att befintliga styrpaneler till fläktarna byttes mot senaste teknik i syfte att blir så energieffektiva som möjligt och samtidigt klara den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Under senhösten installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och en ny städfirma handlades också upp. Den nya städfirman, CleanDay, tar över städningen from årsskiftet 2012/2013.

Händelser efter räkenskapsåret utgång och planerade åtgärder

För att få en uppfattning om kommande kostnader i föreningen, samt att föra information vidare till kommande styrelser, står upprättandet av en ny underhållsplan med planerade åtgärder högt upp på prioritetslistan.

Entrén, d.v.s. glas- & stålkonstruktionen, bör genomgå en helreovering eller bytas ut. Upphandling av detta har pågått en längre tid.

Planering av en stamspolning/rensning är påbörjad och upphandlingen blir förhoppningsvis klar under våren.

Sist men inte minst planeras en upplyftning av gården på husets baksida.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	481	481	481	481
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 642	1 642	1 877	1 173
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	23	21
Värmekostnad/kvm totalyta	129	153	148	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	17	16

Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Balanserat resultat efter beslut på 2012 års föreningsstämma	-301 908
Stadgeenlig avsättning i yttre underhållsfond	-135 447
Årets överskott	<u>119 703</u>
Totalt	-317 652

Överföres i ny räkning - 317 652

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 693 860 1 693 860	1 650 606 1 650 606
Fastighetskostnader			
Drift	2	-930 734	-935 868
Reparation och underhåll	3	-80 636	-88 439
Avskrivningar		-452 996	-497 456
		-1 464 366	-1 521 763
Rörelseresultat		229 494	128 843
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		424	2 776
Räntekostnader		-110 215	-116 430
		-109 791	-113 654
Resultat efter finansiella poster		119 703	15 189
Resultat före skatt		119 703	15 189
Återbetalning skatt fg år		0	1 023
Årets resultat		119 703	16 212



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	48 286 368	48 042 654
Pågående investeringar		571 766	475 935
Inventarier	5	0	0
		48 858 134	48 518 589
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		48 860 934	48 521 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 774	1 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	65 882	63 282
		70 656	64 314
<i>Kassa och bank</i>		436 641	674 488
Summa omsättningstillgångar		507 297	738 802
SUMMA TILLGÅNGAR		49 368 231	49 260 191

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		39 846 202	39 846 202
Upplåtelseavgifter		5 188 848	5 188 848
Fond för yttre underhåll		701 363	565 916
		45 736 413	45 600 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-301 908	-182 673
Avsättning fond för yttre underhåll		-135 447	-135 447
Årets resultat		119 703	16 212
		-317 652	-301 908
Summa eget kapital		45 418 761	45 299 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 500 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 340	96 379
Skatteskulder		133 657	130 929
Förskottsbetalda avgifter/hyror		128 434	160 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	136 040	73 186
Summa kortfristiga skulder		449 471	461 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 368 232	49 260 191
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		8 916 223	8 916 223
		8 916 223	8 916 223
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		119 703	15 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		452 996	497 456
Skatt		0	1 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		572 699	513 668
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 342	700
Förändring av leverantörsskulder		-45 040	-34 652
Förändring av kortfristiga skulder		33 376	65 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		554 694	545 118
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-792 541	-214 132
Finansieringsverksamheten			
Nybelåning/Amortering		0	-500 000
Årets kassaflöde		-237 847	-169 014
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		674 488	843 503
Likvida medel vid årets slut		436 641	674 488

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%	

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2012	2011
Årsavgifter	1 024 020	1 024 020
Hyror bostäder	135 232	131 491
Hyror lokaler	502 747	472 426
Utdebiterat bränsletillägg	0	0
Utdebiterad fastighetsskatt	24 267	17 194
Övriga intäkter	7 594	5 474
	1 693 860	1 650 605

Not 2 Drift

	2012	2011
Fastighetsskötsel, avtal	18 712	18 288
Fastighetsskötsel, extra	1 059	1 306
Jourtjänst, årsavgift	2 216	2 216
El	51 508	48 743
Fjärrvärme	322 022	383 931
Vatten	39 398	41 398
Städning, avtal	43 908	42 092
Sophämtning, avtal	29 952	29 952
Snöröjning/sandning	30 300	9 125
Hiss, avtal & besiktning	4 990	4 826
Mark & Gårdar, avtal	14 105	12 600
Papperstömn, returpapper	5 493	5 462
Fastighetsskatt	67 805	65 852
Försäkringspremier	30 594	28 723
Internet/Bredband	54 752	54 750
Fast.ägarna, medl.avgift	0	4 971
SBC, medlemsavgift	4 830	4 830
Självrisk	0	8 500
Övriga fast.kostnader	18 439	19 924
Administration	5 164	8 521
Förbrukningsinventarier	1 921	34 167
Förvaltningsarvode	77 376	76 000
Styrelsekostnader	533	0
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	63 356	0
Revisionsarvode	27 344	16 000
Övriga externa tjänster	8 263	9 301
Bankavgifter	3 111	3 825
Övriga externa kostnader	2 813	0
Lämnade bidrag och gåvor	770	564
	930 734	935 867

Not 3 Reparation och underhåll

	2012	2011
Värmeanläggning	0	795
Hyreslägenhet	198	1 971
Tvättstuga	2 415	3 218
Portar & lås	7 700	20 700
Hiss	2 060	5 250
Tak	0	2 444
Fönster	10 279	0
Ventilation	0	20 013
TV-antenn	0	7 276
Övrigt	57 984	26 772
	80 636	88 439

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 182 638	50 158 303
Inköp	696 710	24 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 879 348	50 182 638
Ingående avskrivningar	-2 139 984	-1 686 988
Årets avskrivningar	-452 996	-452 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 592 980	-2 139 984
Utgående redovisat värde	48 286 368	48 042 654
Taxeringsvärden byggnader	19 349 000	19 349 000
Taxeringsvärden mark	25 800 000	25 800 000
	45 149 000	45 149 000
Taxeringsvärde bostäder	42 600 000	42 600 000
Taxeringsvärde lokaler	2 549 000	2 549 000
	45 149 000	45 149 000

Not 5 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 857	274 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 857	274 857
Ingående avskrivningar	-274 857	-230 397
Årets avskrivningar	0	-44 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 857	-274 857
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	32 850	30 594
Förvaltning	19 344	19 000
Bredband/TV	13 688	13 688
	65 882	63 282

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång till stämma	39 846 202	5 188 848	565 916	-301 907	45 299 059
Årets resultat			135 447	119 703	
Belopp vid årets utgång	39 846 202	5 188 848	701 363	-317 651	45 299 059

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
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	1 000 000
SHB, lån 503914	3,32	2013-12-30	1 000 000	1 000 000
			3 500 000	3 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	6 116	5 686
Fortum värme	62 347	41 777
Returpapper	465	221
Snöröjning	23 174	0
Bankavgifter	738	996
Styrelsearvoden	19 000	0
Revision	16 000	16 531
Skuldränta	8 200	7 975
	136 040	73 186

Stockholm 2013-



Jürgen Pautke
Ordförande



Anders Granström
Ledamot



Helena Kahn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Erik Johansson
Lekmannarevisor