

Årsredovisning för

Brf Högvakten

769611-0183

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högvakten (769611-0183) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bootes 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Skeppsbron 4, Skeppsbron 6, Telegrafgränd 1A och Skeppar Karls gränd 2A. Fastigheten består av två hus mot Skeppsbron med 2 tillhörande gårdshus från mitten av 1600-talet (ett invändigt gårdshus samt ett gårdshus mot Telegrafgränd), samt en enplansbyggnad mot Skeppar Karls gränd från första halvan av 1900-talet.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
18	lägenheter, bostadsrätt	1692
0	lägenheter, hyresrätt	0
1	lokaler, bostadsrätt	36
5	lokaler, hyresrätt	136

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-16. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Christian Havermann	Ordförande
Anna Henstedt	Sekreterare
Jeanette Sundbom	Kassör
Mats Eliasson	Ledamot
Fredrik Kaati	Ledamot
Stefan Högfelt	Suppleant
Eric Winblad	Suppleant
Anders Grenberger	Suppleant

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i styrelsen.

Före ordinarie föreningsstämma 16 maj hade dåvarande styrelse 7 protokollförda sammanträden. Styrelsen som tillträdde 16 maj har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jörgen Götehed, BoRevision AB, med Erik Davidsson, BoRevision AB som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Johan Lindqvist och Marie Lidman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1991	Fastigheten helrenoverades
2010-15	Ny ventilation samt flytt ventilation Skeppsbron 4
2010	Ny tvättmaskin
2014	Restaurering trappa våning 4 Skeppsbron 4
2014	Energiutredning samt vissa energibesparande åtgärder
2014	Brandåtgärder; dörrar samt gemensamma utrymmen
2014-15	Omvandling av lokaler i markplan till 2 bostadsrätter och en bostadsrättslokal
2015	Ny torktumlare och torkskåp
2015	Relining vertikal avloppstam till Skeppar Karls gränd

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresgäst har under del av 2016 och 2017 inte betalat sin hyra, vilket föranlett att lokalen återtagits av föreningen. En ny hyresgäst har flyttat in i april 2017. Föreningen har under 2017 försökt få tillbaka de obetalda hyrorna på 94 000 kr. Se vidare under rubrik "Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut".

En lokalhyra har under året omförhandlats.

Vid föreningens årsstämma 2017 påpekades att posten "Medlemsinsatser" i årsredovisningen för 2016 var högre än vad som står i den ekonomiska planen. Utredning och genomgångar under hösten 2017 visade att det troligen inbetalats insatser och upplåtelseavgifter som varit högre än vad som kunde utläsas av ekonomiska planer och tillgängliga upplåtelseavtal. Samtliga upplåtelseavtal från då föreningen köpte fastigheten 2009 har inte identifierats. Det är alltså mycket möjligt att högre köpeskillingar erhållits för några bostadsrätter. Denna mellanskillnad är att betrakta som upplåtelseavgift. Därför redovisas differensen på 1 237 tkr som upplåtelseavgift, i denna årsredovisning för 2017.

Juridiska tvister

Högsta domstolen meddelade i mars 2016, att de inte gav prövningsrätt till överklagan av hovrättsdom från oktober 2015. Detta innebar att föreningen vann tvisten och att det fastställdes att det för lägenhet 10 ej förelåg giltigt avtal om upplåtelse, och att köparen varit i ond tro. I och med att föreningen vann tvisten har föreningen tagit ett nytt lån på 8 MSEK, för att reglera skulder knutna till lgh 10. Föreningen inledde hösten 2015 ett avhysningsärende gällande lgh 10. Motparten svarade då med att hävda att hyresrätt nu förelåg. Detta ärende togs upp till tingsrättsförhandling 27 och 28 februari 2017, för vidare information, se Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut.

Tingsrättsdom gällande avhysningsärende lägenhet 10 meddelades 31 mars 2017, och föreningen förlorade. Föreningen tilldömdes att betala ett skadestånd inklusive räntor samt rättegångskostnader på tillhopa 7,5 MSEK, dessutom ansåg tingsrätten att hyresrätt nu föreligger. Föreningen har som säkerhet till motparten ställt pantbrev motsvarande 8, 275 MSEK. Föreningen överklagade domen 18 april 2017. Föreningen bedömer att sannolikheten för framgång i hovrätten är trolig. Tvisten är vid utgången av 2017 ej avgjord och skall behandlas i hovrätten i februari 2018. Se vidare under rubrik "Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut".

På en extra föreningsstämma 2014 framförde ett antal medlemmar i föreningen att avgiftsuttaget inte följde föreningens stadgar. Under 2015 och början av 2016 förberedde styrelsen frågan om att ändra föreningens stadgar, så att årsavgifterna beräknas utifrån faktiskt avgiftsuttag. Frågan behandlades under våren 2016 vid två på varandra följande extra föreningsstämmor. Stämman gav inte majoritet för att ändra stadgarna. Detta ledde till att avgifterna i föreningen justerades från och med 1 juli 2016. Vid första extrastämma 2016-04-20 beslutades dessutom att ingen retroaktiv ändring ska ske, av tidigare debiterade årsavgifter. Två av föreningens medlemmar har därefter under 2016 stämt föreningen genom att dels klandra stämmobeslutet (2016-04-20) om att ingen retroaktiv ändring ska ske av tidigare debiterade årsavgifter, samt i annan stämning anhålla om retroaktiv återbetalning av erlagda årsavgifter. Förlikning har träffats under 2017 vilket innebär att ärendet är avslutat.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har 0 st tillkommit samt 0 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 29 st.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under 2017 försökt få tillbaka de obetalda hyrorna på 94 000 kr som en hyresgäst underlåtit att betala. Styrelsen beslöt att förhandla om de obetalda hyrorna med motparten i förhandling i tingsrätten, 8 januari. Föreningen träffade en förlikning med motparten. Motparten har inte följt tingsrättens dom, och har inte inkommit med betalning per 12 februari. Föreningen har därför överlämnat ärendet till Kronofogden, för utmätning av hela det yrkade beloppet.

Hovrättsförhandlingar har skett avseende lägenhet 10 den 7-8 februari. Ev tillägg efter 23/3

Ekonomi

Årets resultat är ett underskott som förklaras av dels avskrivningskostnader, dels av de exceptionella kostnader som uppkommit på grund av den juridiska tvisten.

Eftersom det i lagakraftvunnen dom fastställts att det inte föreligger någon giltig bostadsrättsupplåtelse avseende lgh 10, har sedan 2016 till dags dato, inga årsavgifter debiterats för lägenheten. Däremot har föreningen i det ännu inte slutförda rättsliga förfarandet mot den person som bott i lägenheten rörande dels avhysning och dels det genstämningsvis framställda ekonomiska anspråket mot föreningen, framställt anspråk om ersättning för nyttjandet av lägenheten. Tvisten är ännu inte slutliga avgjord varför inga intäkter kan redovisas för denna lägenhet.

Styrelsen planerar inte någon avgiftshöjning, eftersom resultatet är positivt då man räknar bort de exceptionella kostnaderna och de uteblivna intäkterna. Föreningens avgiftsnivå kan däremot komma att påverkas i framtiden av utgången av den tvist som pågår, gällande avhysningsärendet

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 417	1 384	1 468	1 575
Resultat efter fin. poster (tkr)	-524	-2 343	-1 184	-1 033
Soliditet (%)	77%	77%	80%	78%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	65 803 030	4 942 262	421 753	-8 490 626	-2 342 924	60 333 495
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			320 000	-320 000		
Balanseras i ny räkning				-2 342 924	2 342 924	
Upplåtelse av ny lägenhet	-19 859 030	19 859 030				-
Årets resultat					-524 323	-524 323
Belopp vid årets utgång	45 944 000	24 801 292	741 753	-11 153 550	-524 323	59 809 172

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-11 153 550
Årets resultat	-524 323
Totalt	-11 677 873
Avsättning till yttre fond	320 000
Balanseras i ny räkning	-12 021 599
Summa	-11 701 599

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 417 459	1 384 146
Övriga rörelseintäkter	3	108 056	21 847
Summa rörelseintäkter		1 525 515	1 405 993
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-806 778	-898 061
Övriga externa kostnader	5	-530 665	-1 027 828
Personalkostnader och arvoden	6	-28 000	-29 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 464	-394 464
Summa rörelsekostnader		-1 759 907	-2 349 449
Rörelseresultat		-234 392	-943 456
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 038	12 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	39 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 999	-1 451 513
Summa finansiella poster		-289 931	-1 399 468
Resultat efter finansiella poster		-524 323	-2 342 924
Resultat före skatt		-524 323	-2 342 924
Årets resultat		-524 323	-2 342 924

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 283 761	76 678 224
Summa materiella anläggningstillgångar		76 283 761	76 678 224
Summa anläggningstillgångar		76 283 761	76 678 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		130 429	68 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 374	41 581
Summa kortfristiga fordringar		176 803	110 063
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 084 671	1 533 749
Summa kassa och bank		1 084 671	1 533 749
Summa omsättningstillgångar		1 261 474	1 643 812
SUMMA TILLGÅNGAR		77 545 235	78 322 036

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 745 292	70 745 292
Fond för yttre underhåll		741 753	421 753
Summa bundet eget kapital		71 487 045	71 167 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 153 550	-8 490 626
Årets resultat		-524 323	-2 342 924
Summa fritt eget kapital		-11 677 873	-10 833 550
Summa eget kapital		59 809 172	60 333 495
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 500 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	16 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld		8 000 000	-
Leverantörsskulder		58 581	87 205
Skatteskulder		71 600	144 377
Övriga skulder		756 289	731 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 593	525 284
Summa kortfristiga skulder		9 236 063	1 488 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 545 235	78 322 036

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 031 376	1 027 146
Hyror	386 083	355 671
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	1 329
	1 417 459	1 384 146

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	108 056	21 847
Summa	108 056	21 847

95 tkr avser återvunnen fordran i Tingsrätten.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	86 119	53 247
Städning	20 644	30 992
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	15 120
Trädgårdsskötsel	5 197	4 748
Snöröjning	4 963	4 933
Reparationer	41 001	53 592
El	64 754	65 260
Uppvärmning	291 764	318 348
Vatten	38 812	36 933
Sophämtning	20 466	19 640
Försäkringspremie	45 830	40 528
Fastighetsavgift bostäder	22 355	21 556
Fastighetsskatt lokaler	49 510	49 510
Övriga fastighetskostnader	11 294	19 796
Kabel-tv/Bredband/IT	12 621	9 118
Förvaltningsarvode ekonomi	64 813	64 455
Panter och överlåtelser	443	-
Befarade förluster på kundford	13 598	76 042
Övriga externa tjänster	15 047	15 107
	809 231	898 925
Underhåll		
VA/Sanitet	-2 453	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	806 778	898 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	1 087	-
Rättegångskostnader	409 493	996 964
Revisionarvode	30 000	30 000
Förlikning tidigare år	90 085	-
Summa	530 665	1 026 964

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	22 000	22 140
Sociala kostnader	6 000	6 956
	28 000	29 096

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 471 498	28 471 498
-Ombyggnad	3 295 871	3 295 871
-Mark	46 453 496	46 453 496
	78 220 865	78 220 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 542 640	-1 148 176
-Årets avskrivning enligt plan	-394 464	-394 465
	-1 937 104	-1 542 641
Redovisat värde vid årets slut	76 283 761	76 678 224
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 758 000	24 758 000
Mark	37 393 000	37 393 000
	62 151 000	62 151 000
Bostäder	57 200 000	57 200 000
Lokaler	4 951 000	4 951 000
	62 151 000	62 151 000

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto	27 995	1
Sparkonto	701 896	1 053 296
Sparkonto	56 871	58 521
Avräkningskonto Fastighetsägarna	297 909	421 931
Summa	1 084 671	1 533 749

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB	2019-04-28	2,72%	8 000 000		8 000 000
SEB	2019-12-28	0,66%	500 000		500 000
SEB	2018-06-28	0,84%			8 000 000
			8 500 000		16 500 000

Låneskuld om 5 år beräknas vara antingen 16 500 000 kr eller upp till 24 000 000 kr beroende på utgången av den tvist gällande avhysning lägenhet 10 som pågår, där föreningen förlorat i tingsrätten men överklagat till hovrätten.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000
Nya ställda panter	8 275 000	
Summa ställda säkerheter	29 375 000	21 100 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018 - .

Anna Henstedt

Christian Havermann

Mats Eliasson

Jeanette Sundbom

Fredrik Kaati

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - .

Jörgen Götehed
BoRevision