

Årsredovisning för
Brf Högvakten
769611-0183

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper	9
Upplysningar till resultaträkningen	10-11
Upplysningar till balansräkningen	11-12
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högvakten, 769611-0183, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Högvakten registrerades 2004-04-21. Föreningens stadgar registrerades 2004-06-07. Den ursprungliga ekonomiska planen registrerades 2009-10-02. Ny ekonomisk plan registrerades 2014-04-08 och kungjordes 2014-04-10.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-10-15 fastigheten Bootes 12 i Stockholms kommun. Fastigheten består av två hus mot Skeppsbron med tillhörande gårdshus från mitten av 1600-talet, samt en garagebyggnad från första halvan av 1900-talet. Adresser är Skeppsbron 4 respektive 6, samt Telegrafgränd 1A. Garaget ligger mot Skeppar Karls gränd.

Fastighetens totalyta enligt köpeavtalet är 1 951 m². Lägenhetsytan för bostadsändamål uppgår enligt ny ekonomisk plan till ca 1 658 m² (varav ca 216 m² har upplåtits under 2014), lokalyta ca 167 m² (varav 36 m² har upplåtits under 2014 och resterande 131 m² är uthyrda), samt övrig yta ca 126 m². Utredning 2010 av skattejurist fastslog att föreningen är att betrakta som äkta skattemässigt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Fastigheten helrenoverades 1991. Under 2013 och början av 2014 har föreningen genomfört erforderliga anpassningar såsom brandsäkerhets-, el- och ytterligare ventilationsåtgärder för att dela upp tidigare sammanslagen lägenhet högst upp i Skeppsbron 4 till två lägenheter. Godkänd OVK för under 2014 genomfört ventilationsarbete i Skeppsbron 4 erhöles 2014.

Förvaltning

Fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning respektive hyres- och avgiftsdebitering sköts genom avtal med Fastighetsägarna. Föreningen har sedvanliga avtal avseende fastigheten, exempelvis vad gäller snöskottning, ventilation, städning, sotning samt Com Hem för TV, bredband och telefoni.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 2014-12-31 23 st. Under året förbereddes för nyupplåtelse av lägenheter i de försålda ytorna i markplan. Ytorna kräver omfattande utveckling och renovering och förväntas skapa två stycken nya lägenheter samt en bostadsrättslokal. Dessa avses därefter säljas till nya medlemmar under 2015. Under 2014 har en överlåtelse skett av befintliga lägenheter i föreningen. Föreningen har tagit ut sedvanliga överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni och efterföljande konstituering haft nedanstående sammansättning. Denna sammansättning bibehölls efter extrastämma den 24:e november. Vid extrastämman företogs nytt styrelseval där samtliga ledamöter omvaldes.

Styrelseledamöter

Stefan Högfelt, ordförande

Pontus Backström, fastighetsutvecklings- respektive vice nyckelansvarig

Mats Eliasson, fastighetsförvaltning, underhålls-, nyckel- och ansvarig webbtjänst Fastighetsägarna

Anna Henstedt, sekreterare

Johan Lindqvist, kassör och hyresgästansvarig.

Jeanette Sundbom, kommunikationsansvarig

Styrelsesuppleanter

Fredrik Kaati

Björn Rosengren (2 juni – 22 september)

Revisorer

Följande revisor valdes på ordinarie föreningsstämma den 2 juni.

Jörgen Götehed, BoRevision AB

Valberedning

Följande valberedning valdes på ordinarie föreningsstämma den 2 juni.

Per Arne Kaati

Marie Lidman

Katerina Wianecka

Styrelsemöten


Före ordinarie föreningsstämma 2 juni hade dåvarande styrelse 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen som tillträdde 2 juni har under räkenskapsåret haft 19 protokollförda sammanträden. Vid varje styrelsemöte har protokoll förts med angivande av vilket förslag som framförts i varje ärende och vilket beslut som fattats.

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

I mars 2014 genomfördes en brandskyddsgenomgång. Den resulterade i relativt omfattande brandåtgärder i form av byte till brandglas i vissa gemensamma utrymmen samt brandtättningslistor för lägenhetsdörrar.

Samma månad undersöktes entré och trappa på Telegrafgränd 1A av konservator som en del av restaurationsförberedelse.

I april registrerades en ny ekonomisk plan hos Bolagsverket. Anledningen var de väsentliga förändringar som försäljningen av ytor innebär för föreningen.

Under 2014 tecknade föreningen avtal med Skeppsholmen Sotheby's angående upplåtelse av ytor i gatuplan. Under hösten erlades handpenning med slutbetalning åren 2015. Kapitalet 

avser föreningen huvudsakligen använda till att betala av lån. Nettointäkten för föreningen kommer uppgå till 8,9 MSEK, exklusive kostnader relaterade till ombyggnaden som belastar föreningen.

I november genomförde föreningen en extrastämma där en mängd frågor och information presenterades och diskuterades. Då röstade en minoritet igenom att en särskild granskningsman ska granska styrelsens arbete under åren 2010 till 2014. Den särskilda granskningsmannen förväntas lägga fram sin rapport under 2015.

Föreningen har sedan 2012 hyrt ut garaget på korttidskontrakt. Överenskommelsen var att motparten fick hyra garaget till dess att ytorna i markplan skulle säljas. Vid hyreskontraktets upphörande bestred hyresgästen avflyttning. Frågan avgjordes i Hyresnämnden då hyresgästen fick order att flytta ut omgående. Dock innebar förseningen i utflyttning samt kopplad juristhjälp kostnader för föreningen om minst 120 kSEK. Därefter har hyresgästen stämt föreningen och tvisten ska avgöras i Stockholms Tingsrätt under 2015.

I december 2014 färdigställdes renoveringsarbetet med trapphallen Skeppsbron 4 4tr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2014 såldes 254 kvadratmeter ytor i markplan till en fastighetsutvecklare. I början av 2015 inleddes renoveringsarbete av ytorna med avsikten att därefter försäljas till nya medlemmar. De nya lägenheterna innebär ytterligare årsavgifter till föreningen. I kombination med minskade räntekostnader på lånen medför föreningens förbättrade finansiella situation att en reduktion av lägenheternas årsavgifter om 20 procent är beslutad till 1:a maj 2015.


I januari 2015 meddelades dom kopplat till tingsrättsförhandlingen gällande om lägenhet 10 i föreningen hade upplåtits på ett korrekt sätt eller ej. Tingsrätten gick emot föreningens linje. 208 kSEK har därför bokats som kostnad för processen. Föreningen har därefter överklagat till Svea Hovrätt och har fått prövningstillstånd 2015.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat 2014 uppgick till -1 033 kSEK (2013: 2 995 kSEK). Den huvudsakliga anledningen till den stora skillnaden i resultat jämfört med föregående år är dels att ekonomiska konsekvenser kopplade till juridiska tvister har haft omfattande resultat effekt under framförallt 2013 men även 2014, dels att föreningen har genomfört relativt omfattande brandskyddsrenovering under 2014 samt nya avskrivningsregler.

Stora belopp avsattes 2012 efter avgörande i första instans, medan betydande återföringar gjordes 2013 efter att domar vunnit laga kraft i slutet av 2013 och början av 2014.

Lån

Föreningens långfristiga lån var vid räkenskapsårets slut 16 000 kSEK (2013-12-31: 22 000 kSEK), varav 8 000 kSEK har bunden ränta till 2019 medan 8 000 kSEK har rörlig ränta. Under april 2015 har föreningen erhållit betalning för de upplåtta ytorna i markplan. 


Föreningen avser att huvudsakligen att använda köpeskillingen till att amortera lånedelar med rörlig ränta.

Arvoden

Styrelsens arvode uppgick till 22 200 SEK (2013: 22 250 SEK). Revisionsarvode uppgick till 21 000 SEK (2013: 21 000 SEK).

Flerårsöversikt, belopp i tusental kronor

	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING				
Nettoomsättning	1 579 711	1 633 092	1 336 476	946 581
Rörelseresultat	-630 508	3 672 437	-4 900 726	-527 303
Rörelseresultat efter finansiella poster	-1 032 894	2 995 390	-6 293 554	-1 279 063
 BALANSRÄKNING				
Anläggningstillgångar	77 467 259	77 182 635	77 082 393	76 095 881
Omsättningstillgångar	1 588 629	7 761 982	2 341 784	1 071 353
Summa tillgångar	79 055 888	84 944 617	79 424 177	77 167 234
Eget kapital	61 814 156	61 881 850	57 754 198	56 186 731
Långfristiga skulder	16 000 000	22 000 000	15 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder, avsättningar mm	1 241 732	1 062 767	6 669 979	980 503
Summa Eget kapital och skulder	79 055 888	84 944 617	79 424 177	77 167 234
 Soliditet %	 78	 73	 73	 73

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under noll vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat. 

Nedanstående tabell visar en prognos över beräknat kassaflöde för de kommande fyra åren. I prognosen har flöden relaterade till försäljning av ytor i markplan separerats längst ned i tabellen. Detta för att tydliggöra föreningens långsiktigt bedömda kostnadsnivå.

	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	1 463	1 493	1 522	1 553
Rörelsekostnader exkl avskrivningar och periodiskt underhåll	-826	-843	-859	-877
Räntekostnader	-226	-226	-226	-226
Medel kvar för periodiskt underhåll och tillkommande utgifter / investeringar	411	424	437	450
Periodiskt underhåll	-320	-320	-320	-320
Årets kassaflöde	91	104	117	130
Flöden 2015 relaterade till försäljning av ytor i markplan 2014/2015	7 200	0	0	0

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ingående balanserat resultat	- 6 442 442
Årets resultat	<u>- 1 032 894</u>
Summa	- 7 475 336 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	320 000
Balanserat resultat	<u>- 7 795 336</u>
Summa	- 7 475 336 kronor

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 575 453	1 591 826
Övriga rörelseintäkter	2	4 258	3 794 259
Summa rörelseintäkter		1 579 711	5 386 085
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 786 399	-1 551 714
Personalkostnader	4	-29 250	-32 241
Avskrivningar		-394 570	-129 693
Summa rörelsekostnader		-2 210 219	-1 713 648
Rörelseresultat		-630 508	3 672 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		910	9 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 296	-686 804
Summa finansiella poster		-402 386	-677 047
Resultat efter finansiella poster		-1 032 894	2 995 390
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 032 894	2 995 390
Skatter			
Årets resultat		-1 032 894	2 995 390

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	77 467 259	77 182 635
Summa materiella anläggningstillgångar		77 467 259	77 182 635
Summa anläggningstillgångar		77 467 259	77 182 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 233
Övriga fordringar		54 453	92 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 390	2 863
Summa kortfristiga fordringar		90 843	98 166
<i>Kassa och bank</i>	6	1 497 786	7 663 816
Kassa och bank		1 497 786	7 663 816
Summa kassa och bank		1 497 786	7 663 816
Summa omsättningstillgångar		1 588 629	7 761 982
SUMMA TILLGÅNGAR		79 055 888	84 944 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 699 492	67 734 292
Fond för yttre underhåll		590 000	320 000
Summa bundet eget kapital		69 289 492	68 054 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 442 442	-9 167 832
Årets resultat		-1 032 894	2 995 390
Summa fritt eget kapital		-7 475 336	-6 172 442
Summa eget kapital		61 814 156	61 881 850
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		207 800	-
Summa avsättningar		207 800	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	22 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		226 819	54 530
Skatteskulder		456 956	514 928
Övriga skulder		34 258	5 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 899	487 534
Summa kortfristiga skulder		1 033 932	1 062 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 055 888	84 944 617

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 550 000	41 550 000
Summa ställda säkerheter	16 550 000	41 550 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

X

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,27%)
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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 188 204	1 123 746
Hyror	381 912	460 267
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 337	3 783
Utdelning Brandkontoret	-	4 030
	<u>1 575 453</u>	<u>1 591 826</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	4 258	19 066
Jämförelsestörande poster		3 752 993
Övrigt	-	22 200
Summa	<u>4 258</u>	<u>3 794 259</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel	53 202	56 656
Städning	35 155	42 219
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 860	-
Snöröjning	-	18 451
Sotning	-	1 815
Reparationer	145 010	74 100
El	44 582	55 947
Uppvärmning	300 440	311 745
Vatten	29 853	34 575
Sophämtning	16 778	15 281
Försäkringspremie	11 164	26 513
Fastighetsavgift bostäder	19 472	16 940
Fastighetskatt lokaler	210 000	210 000
Övriga fastighetskostnader	183 396	177 265
Kabel-tv/Bredband/IT	13 958	11 207
Revisionsarvode	21 000	21 000
Förvaltningsarvode ekonomi	58 516	57 317
Panter och överlåtelse	5 337	3 783
Juridiska åtgärder	315 245	160 131
Övriga externa tjänster	311 622	192 277
Underhåll	4 809	64 492
	<u>1 786 399</u>	<u>1 551 714</u>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	22 250	22 250
Sociala kostnader	7 000	7 000
Övriga personalkostnader	-	2 991
	<u>29 250</u>	<u>32 241</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 471 498	28 471 498
-Ombyggnad	1 499 306	1 499 306
-Förändring ombyggnad från pågående 2013	1 117 371	
-Nyinvestering	679 194	
-Mark	46 453 496	46 453 496
-Pågående ombyggnad	-	1 117 371
	<u>78 220 865</u>	<u>77 541 671</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-359 036	-229 343
-Årets avskrivning enligt plan	-394 570	-129 693
	<u>-753 606</u>	<u>-359 036</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>77 467 259</u>	<u>77 182 635</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 800 000	29 800 000
Mark	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
	62 800 000	62 800 000
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
	62 800 000	62 800 000

Not 6 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	-	327
Sparkonto	1 192 366	7 268 641
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>305 420</u>	<u>394 848</u>
Summa	<u>1 497 786</u>	<u>7 663 816</u>

Not 7 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	61 715 030	6 019 262	320 000	-9 167 832	2 995 390	61 881 850
Disposition enligt stämmobeslut			270 000	2 725 390	-2 995 390	
Årets resultat	-965 200				-1 032 894	-1 032 894
Belopp vid årets utgång	60 749 830	6 019 262	590 000	-6 442 442	-1 032 894	
			Totalt bundet eget kapital 69 289 492	Totalt fritt eget kapital -7 475 336		61 814 156

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Stadshypotek	2016-04-28	1,54%	8 000 000	-7 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2019-04-28	2,72%	8 000 000	1 000 000	7 000 000
			16 000 000	-6 000 000	22 000 000

Låneskuld om 5 år beräknas vara

16 000 000 kr

Underskrifter

Stockholm 2015-05-07


Stefan Högfelt


Mats Eliasson


Johan Lindqvist



Pontus Backström



Anna Henstedt



Jeanette Sundbom

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-06-08


Jörgen Götehed

**Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högvakten, org.nr. 769611-0183

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högvakten 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högvakten 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna beräknas så att de bär föreningens kostnader och avsättningar till fonder. I förvaltningsberättelsen kommenterar styrelsen det redovisade resultatet och de omständigheter som påverkat resultatet.

Anmärkning

Jag kan konstatera att det i föreningens stadgar anges att årsavgift för en lägenhet beräknas i förhållande till lägenhetens insats samt att styrelsen kan besluta om att del av årsavgift för ersättning för vissa kostnader kan beräknas efter förbrukning eller yta. Nuvarande avgiftsuttag baseras inte bara på insats per lägenhet. Granskningen ger inte underlag för hur fördelning av avgifterna fastställs och ger inte en förklaring till noterade skillnader.

Stockholm den 8 juni 2015

Jörgen Götehed
BoRevision