

Årsredovisning för  
**Brf Högvakten**  
769611-0183

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2015-01-01 – 2015-12-31.

### 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. (Garaget ingår sedan 2015 i nybildad lägenhet.)

Föreningen ansökte under 2009 hos Stadsbyggnadskontoret om detaljplaneändring för ändrad användning av lokaler till bostadsändamål. Efter kompletteringar och justeringar vann planändringen laga kraft under våren 2013. Under sommaren 2013 erhöles bygglov för huvuddelen av ytorna tänkta för nya bostäder i markplan, i december 2013 för resterande del. Under 2015 slutfördes arbetet med att tillskapa nya lägenheter i markplan.

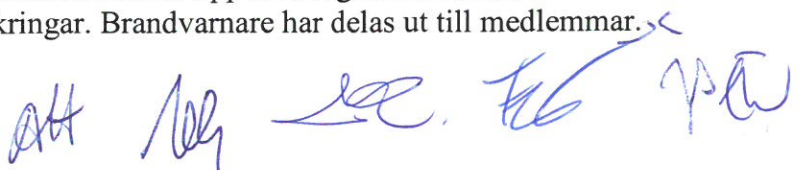
Fastighetens totalyta enligt köpeavtalet är 1.951 m<sup>2</sup>. Lägenhetsytan för bostadsändamål uppgår till ca 1.715 m<sup>2</sup> (i den ekonomiska planen står det 1.658 m<sup>2</sup>, men mer bostadsyta har kunnat tillskapats), uthyrningsbar lokalyta ca 131 m<sup>2</sup> (varav allt är uthyrt vid denna årsredovisnings upprättande). Utredning 2010 av skattejurist fastslog att föreningen är att betrakta som äkta skattemässigt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Fastigheten helrenoverades 1991.

### Förvaltning

Fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning respektive hyres- och avgiftsdebitering sköts genom avtal med Fastighetsägarna. Föreningen har sedvanliga avtal avseende fastigheten, inklusive snöskottningsavtal med VM Tak & Fasad, samt Com Hem för TV, bredband och telefoni. Föreningen har infört portkodsbyte varje kvartal som en del i föreningens trygghets- och säkerhetsarbete. Under året har vi bytt städbolag till Städenergi AB. Lägenhetsnumrering enligt Lantmäteriet regler har införts, samt internumreringen kompletterades. Ordningsregler har införts. Lägenhetsförråden har märkts upp med lägenhetsnummer. Vi har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar. Brandvarnare har delats ut till medlemmar.



## Medlemmar

Antalet medlemmar var 2015-12-31 28 st.

I slutet av 2014 försålde råyta i markplan till en byggfirma, som lät omvandla ytan till två nya bostadsrätter, samt en bostadsrättslokal. Under 2015 försålde sedan dessa 3 nyupplåtna bostadsrätter/bostadsrättslokal. Under 2015 har dessutom 2 överlåtelser skett av befintliga lägenheter i föreningen. Föreningen har tagit ut sedvanliga överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2015 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning;

### Styrelseledamöter

Anna Henstedt, ordförande

Eric Winblad, sekreterare

Anders Grenberger, fastighetsutvecklingsansvarig

Jeanette Sundbom, kassör

Mats Eliasson, fastighetsförvaltning, underhålls-, nyckelansvarig

Fredrik Kaati, hyresgästansvarig

### Styrelsesuppleanter

Stefan Högfelt

Johan Lindqvist

### Revisorer

Följande revisor valdes på ordinarie föreningsstämma den 15 juni.

Jörgen Götehed, BoRevision AB


### Valberedning

Följande valberedning valdes på ordinarie föreningsstämma den 15 juni

Per Arne Kaati

Marie Lidman

### Styrelsemöten

Före ordinarie föreningsstämma 15 juni hade dåvarande styrelse 13 protokollförda sammanträden. Styrelsen som tillträdde 15 juni har under räkenskapsåret haft 11 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

Under 2015, har ny torktumlare och nytt torkskåp installerats, liksom nytt expansionskärl i undercentralen. Problemet med stillastående vattensamlingar och översvänningsrisk vid källarentrén på Telegrafgränd har åtgärdats av Gatukontoret.

Under 2015 har erforderliga anpassningar gjorts såsom brandsäkerhets-, el- och ytterligare ventilationsåtgärder för tillskapande av tre nya lägenheter. Godkänd OVK för genomfört ventilationsarbete i och med tillskapande av tre nya lägenheter erhöles 2015.

Relining, d.v.s. förstärkning av avloppsröret som passerar från källaren ut till gatan Skeppar Karls gränd, genomfördes i maj 2015.

### Juridiska tvister

I november 2014 genomförde föreningen en extra föreningsstämma där en mängd frågor och information presenterades och diskuterades. En minoritet röstade igenom att en särskild granskningsman skulle granska styrelsens arbete under åren 2010 till 2014. Bolagsverket valde att gå på minoritetens begäran om att den särskilda granskningsmannen skulle bli Ingrid Ugglå, trots att föreningen lade in en begäran om att inte välja Ingrid Ugglå, då hon tidigare ansett sig vara jävig, då styrelsen bett om hennes hjälp.

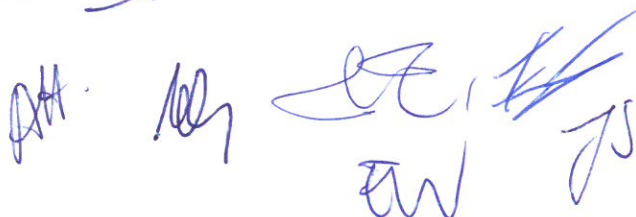
Ingrid Ugglå genomförde sin granskning under ca ett halvår, och lade i oktober 2015 fram sin rapport vid extra föreningsstämma.

Föreningen hade invändningar mot vad som framgick i rapporten, och dessutom mot den fakturering som följde; 540 000 kr.

Föreningen har sedan 2012 hyrt ut sitt garage (som numera ingår i tillskapad lägenhet) på korttidskontrakt. Överenskommelsen var att motparten fick hyra garaget till dess att ytorna i markplan skulle säljas. När det väl var dags att flytta ut enligt avtal bestred hyresgästen detta. Frågan löstes i Hyresnämnden då hyresgästen omgående fick order att flytta ut. Dock innebar förseningen i utflyttning samt kopplad juristhjälp kostnader för föreningen om minst 120 tkr. Därefter stämde hyresgästen föreningen. Dispyten reddes ut i tingsrätten i augusti 2015, och innebar att föreningen vann och rättegångskostnaderna betalades av motparten.

I januari 2015 meddelades dom efter tingsrättsförhandling gällande om det för lägenhet 10 i föreningen förelåg giltigt avtal om upplåtelse. Domen innebar att föreningen förlorade tvisten. Föreningen överklagade till hovrätten och fick prövningstillstånd 2015. Målet togs upp i hovrätten i oktober 2015, som ändrade tingsrättens dom. Hovrättens fastställde att det för lägenhet 10 inte förelåg något giltigt upplåtelseavtal, och att köparen varit i ond tro. Hovrättens dom överklagades av motparten till Högsta domstolen.

Föreningen kunde amortera 8 Mkr efter försäljning av ytorna i markplan, vilket medförde sänkta årsavgifter med 20 % fr.o.m. den 1 maj 2015. x



## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut samt planerat underhåll

Motparten överklagade hovrättens dom gällande lägenhet 10 till Högsta domstolen. Högsta domstolen meddelade i mars 2016, att de fastställt Hovrättens dom, att det för lägenhet 10 i föreningen ej förelåg giltigt avtal om upplåtelse.

På en extra föreningsstämma 2014 framförde ett antal medlemmar i föreningen att avgiftuttaget inte följde föreningens stadgar. Under 2015 och början av 2016 har därför styrelsen förberett för att lyfta till föreningsstämma, frågan om att ändra föreningens stadgar, så att årsavgifterna beräknas utifrån lägenheternas andelstal. Frågan har sedan under våren 2016 behandlats vid två på varandra följande extra föreningsstämmor. Stämman gav inte majoritet för att ändra stadgarna. Frågan måste därför vidare behandlas under 2016.

Under 2016 påbörjas planering av renovering av trapphuset i Telegrafgränd 1A. Denna renovering planeras att genomföras under 2017.  
Pulversläckare planeras att köpas in under 2016, för utplacering i lägenheterna.


## Föreningens ekonomi

Föreningens resultat 2015 uppgick till -1 184 kSEK (2014: -1 033 kSEK). Föreningen använder för sin redovisning den s.k. K2-modellen vilket innebär att avskrivningar sker linjärt med 394 kSEK. Försäljningen av ytorna i markplanet fordrade att den befintliga ventilationsanläggningen behövde flyttas. Detta kostade ca 771 kSEK vilket skall bokföras som kostnad enligt regelverket. Köpeskillingen uppgick till 9 652 kSEK varav 771 kSEK avsåg de jobb som byggfirman utförde vad gäller flytt av ventilation och el. Vidare har vi haft en byggsamordnare som representerade föreningen under byggperioden. Kostanden för denna konsult var 159 kSEK.

Under året har föreningen haft 560 kSEK i kostnad för juridiska arvoden. Merparten av denna kostnad är arvode för särskild granskning där 312 kSEK betalades under 2015. Vi har också haft kostnader i samband med processen med garaget. Slutligen finns det med kostnader som uppkommit med anledning av föreningens tvist med lägenhet 10 i tingsrätt och hovrätt. I och med att föreningen vunnit denna tvist och att den dessutom vunnit laga kraft så har motparten tilldöms att betala föreningens rättegångskostnader som uppgår till 495 kSEK jämte ränta. Styrelsen har i årsredovisningen redovisat detta som Övrig intäkt, men denna skuld till föreningen har ännu inte reglerats.

Föreningens resultat uppgick således till -1 184 kSEK.

Årets kassaflöde har efter beaktande av extraordinära kostnader varit +187 kSEK. Således finns ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. *x*

*AA*   
*EW*

## Lån


Under 2015 löste föreningen ett lån på 8 Mkr. Detta möjliggjordes på grund av försäljningen av ytorna i markplan. I december 2015 togs ett nytt tillfälligt rörligt lån på 500 kSEK med anledning av den särskilda granskning som en minoritet krävde i november 2014. Styrelsen planerar att ta ett kortfristigt lån under 2016, för att lösa lägenhet 10. Detta lån kommer betalas tillbaka då tvist gällande lägenhet 10 är löst.

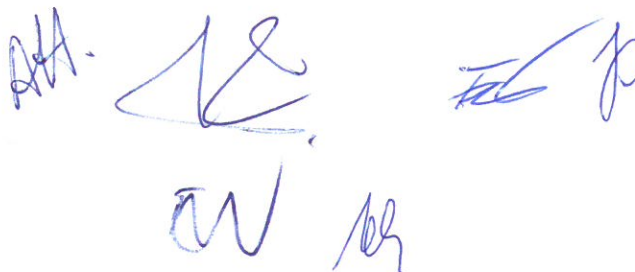
## Arvoden

Styrelsens arvode uppgick till 22 250 kr (2014: 22 250 kr). Revisionsarvode uppgick till 30 830 kr (2014: 21 000 kr).

## Flerårsöversikt, belopp i tusental kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Nettoomsättning	1 467 721	1 575 453	1 633 092	1 336 476	946 581
Rörelseresultat	-918 477	-630 508	3 672 437	-4 900 726	-527 303
Rörelseresultat efter finansiella poster	-1 183 537	-1 032 894	2 995 390	-6 293 554	-1 279 063
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningstillgångar	77 072 688	77 467 259	77 182 635	77 082 393	76 095 881
Omsättningstillgångar	1 551 199	1 588 629	7 761 982	2 341 784	1 071 353
Summa tillgångar	78 623 887	79 055 888	84 944 617	79 424 177	77 167 234
Eget kapital	62 676 419	61 814 156	61 881 850	57 754 198	56 186 731
Långfristiga skulder	8 500 000	16 000 000	22 000 000	15 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder, avsättningar mm	7 447 468	1 033 932	1 062 767	6 669 979	980 503
Summa Eget kapital och skulder	78 623 887	79 055 888	84 944 617	79 424 177	77 167 234
Soliditet %	80	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. 




## Resultatdisposition


Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 795 336
Årets resultat	-1 183 537
	-8 978 873

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	808 247
Överföring till Fond för yttre underhåll	-320 000
Balanserat resultat	-8 490 626

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

## Resultaträkning


Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 467 721	1 575 453
Övriga rörelseintäkter	2	557 725	4 258
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 025 446</b>	<b>1 579 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 356 649	-1 484 981
Övriga externa kostnader	4	-163 454	-301 418
Personalkostnader och arvoden	5	-29 250	-29 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 570	-394 570
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 943 923</b>	<b>-2 210 219</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-918 477</b>	<b>-630 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320	910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 380	-403 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 060</b>	<b>-402 386</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 183 537</b>	<b>-1 032 894</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 183 537</b>	<b>-1 032 894</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 183 537</b>	<b>-1 032 894</b>

AAH. Mh EW 7J



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	77 072 688	77 467 259
Summa materiella anläggningstillgångar		77 072 688	77 467 259
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		77 072 688	77 467 259
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		68 581	54 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		527 900	36 389
Summa kortfristiga fordringar		596 481	90 843
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	954 718	1 497 786
Summa kassa och bank		954 718	1 497 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 551 199	1 588 629
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		78 623 887	79 055 888



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 745 292	68 699 492
Fond för yttre underhåll		910 000	590 000
Summa bundet eget kapital		71 655 292	69 289 492
<i>Ansamlad Förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 795 336	-6 442 442
Årets resultat		-1 183 537	-1 032 894
Summa ansamlad förlust		-8 978 873	-7 475 336
<b>Summa eget kapital</b>		62 676 419	61 814 156
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		-	207 800
Summa avsättningar		-	207 800
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 500 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	16 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		194 431	226 819
Skatteskulder		299 486	456 956
Övriga skulder		6 681 558	34 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 993	315 899
Summa kortfristiga skulder		7 447 468	1 033 932
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		78 623 887	79 055 888

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 550 000	16 550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	16 550 000	16 550 000

### Ansvarsförbindelser

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "be.", "AW", and "AAH." with a checkmark.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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. <

Handwritten signatures in blue ink, including names like "AA", "EW", and "JS".

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 102 441	1 188 204
Hyror	355 284	381 912
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 011	5 337
Övriga hyresintäkter	-15	-
	<b>1 467 721</b>	<b>1 575 453</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättning	-	4 258
Skadestånd	62 875	-
Övrigt	494 850	-
<b>Summa</b>	<b>557 725</b>	<b>4 258</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	63 334	53 202
Städning	17 983	35 155
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 300	6 860
Sotning	3 730	-
Reparationer	198 651	145 010
EI	70 983	44 582
Uppvärmning	306 849	300 440
Vatten	32 671	29 853
Sophämtning	18 194	16 778
Försäkringspremie	44 509	11 164
Fastighetsavgift bostäder	17 402	19 472
Fastighetsskatt lokaler	52 180	210 000
Övriga fastighetskostnader	20 572	181 490
Kabel-tv/Bredband/IT	14 731	13 958
Revisionsarvode	33 655	21 000
Förvaltningsarvode ekonomi	61 311	58 516
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	728	-
Panter och överlåtelser	10 972	5 337
Juridiska åtgärder	563 962	315 245
Övriga externa tjänster	9 685	12 109
	<b>1 548 402</b>	<b>1 480 171</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	3 042
Ventilation	627 792	-
EI	143 580	-
Byggnad	36 875	1 769
Övrigt	-	-1
	<b>808 247</b>	<b>4 810</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 356 649</b>	<b>1 484 981</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	698	1 906
Konsultarvode	162 756	299 512
<b>Summa</b>	<b>163 454</b>	<b>301 418</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	22 250	22 250
Sociala kostnader	7 000	7 000
	<b>29 250</b>	<b>29 250</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 471 498	28 471 498
-Ombyggnad	3 295 871	1 499 306
-Förändring ombyggnad från pågående 2013	-	1 117 371
-Nyinvestering		679 194
-Mark	46 453 495	46 453 496
	<b>78 220 864</b>	<b>78 220 865</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-753 606	-359 036
-Årets avskrivning enligt plan	-394 570	-394 570
	<b>-1 148 176</b>	<b>-753 606</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 072 688</b>	<b>77 467 259</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	23 408 000	29 800 000
Mark	29 010 000	33 000 000
	<b>52 418 000</b>	<b>62 800 000</b>
Bostäder	47 200 000	41 800 000
Lokaler	5 218 000	21 000 000
	<b>52 418 000</b>	<b>62 800 000</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	47 421	48 671
Sparkonto	686 031	1 143 695
Avräkningskonto Fastighetsägarna	221 266	305 420
<b>Summa</b>	<b>954 718</b>	<b>1 497 786</b>

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Ansamlad Förlust			Summa
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	62 680 230	6 019 262	590 000	-6 442 442	1 032 894	61 814 156
Förändring under året lght 10	-3 612 000	-3 033 000				2 045 800
Förändring under året upplåtelser av lghter	6 734 800	1 956 000				
Disposition enligt stämmobeslut			320 000	-1 352 894	1 032 894	
Årets resultat				-1 183 537		-1 183 537
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 803 030</b>	<b>4 942 262</b>	<b>910 000</b>	<b>-7 795 336</b>	<b>1 183 537</b>	
			<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>Totalt ansamlad förlust</b>		
			<b>71 655 292</b>	<b>-8 978 873</b>		<b>62 676 419</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SEB Bolån	2019-04-28	2,72%	8 000 000		8 000 000
SEB Bolån	2017-12-28	1,35%	500 000	-7 500 000	8 000 000
			<b>8 500 000</b>	<b>-7 500 000</b>	<b>16 000 000</b>

Låneskuld om 5 år beräknas vara

8 500 000 kr

*[Handwritten signatures and initials]*

## Underskrifter

Stockholm 2016-05-23



Anna Henstedt



Eric Winblad



Anders Grenberger



Jeanette Sundbom

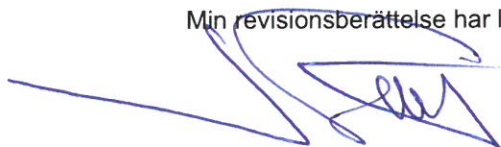


Mats Eliasson



Fredrik Kaati

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-24



Jörgen Götehed  
BoRevision

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 2015.

#### 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 2015 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 2015.

#### 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 nedanstående.

Föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna beräknas så att de bär föreningens kostnader och avsättningar till fonder. I förvaltningsberättelsen redogörs för omständigheter som påverkat resultatet.

I förvaltningsberättelsen anges att det framkommit att avgiftsuttag inte sker i enlighet med föreningens stadgar, d v s i relation till insatser. Styrelsen har tagit frågan om stadgeändring i detta avseende till extra föreningsstämmor. Stämman gav inte majoritet för stadgeändring.

Stockholm den 24 maj 2016

Jörgen Götehed  
BoRevision