

Bostadsrättsföreningen Högvakten Marstrand
Org nr 769628-5670

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 8 |
| - balansräkning | 9 |
| - noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Högvakten Marstrand är en privatbostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Marstrand. 2017-04-01 lämnade byggherren över styrelseansvaret till föreningen.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungälv Marstrand 6:142 i Kungälv kommun vilken förvärvades 2016-09-01. Fastigheten består av åtta fyrbohus med nybyggnadsår 2016 och värdeår 2016. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 164 kvm avseende 32 bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Anskaffningsvärde byggnader | 53 846 250 kr |
| Anskaffningsvärde mark | 34 737 750 kr |
| Taxeringsvärde byggnad | 31 000 000 kr |
| Taxeringsvärde mark | 9 000 000 kr |

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

| | |
|----------|---------------|
| Bostäder | 31 000 000 kr |
| Lokaler | - kr |

Lägenheter är fördelade enligt:

| | | |
|-------|-------|------|
| 2 rok | 3 rok | 4rok |
| 8 | 18 | 6 |



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Sittande styrelse tar inte ut något arvode av de avsatta 25 000 kr. Däremot tillkommer lokalkostnad och lättare förtäring vid varje möte. En måltid varje terminsslut erhålles också.
2. Avtal för vår ekonomiska förvaltning tecknades med Husjuristerna AB vid årsskiftet 2017/2018.
3. Nyteckning av lån utfördes i november, ett lån med rörlig ränta och ett som löper under fyra år med fast ränta. Sammanlagt har föreningen nu tre stycken lån hos Swedbank.
4. Budgetmöte hölls hos Husjuristerna i november för genomgång av budgeten 2019, delar av styrelsen närvarande.
5. Betalkort på City Gross special har införskaffats för diverse mindre inköp.
6. Vår kassör avgick i december, ersätts av en suppleant fram till ordinarie stämma i maj 2019.
7. Fastighetsskötaravtalet förnyades ej i september med anledning av att kostnaden (50 256 kr/år) ej stod i paritet med vad som utfördes.
8. Avtal med Kärna Entreprenad AB tecknades för sommar- och vinterunderhåll.
9. Hareslätts samfällighetsförening bildades under året, kostnad 5 760 kr/år.
10. Fortsatt medlemskap hos Bostadsrätterna, kostnad 4 850 kr/år.
11. 2-års besiktning genomfördes 6-7 november. Men anledning av det stora antalet reklamationer anlätade styrelsen en oberoende besiktningsman, Bo Nyström, till en kostnad av 47 500 kr.
12. Värme- och ventilations konsult, Morgan Dovsäter från PMR-kontroll, anlätades för hjälp och stöd i processen med våra värmepannor, kostnad 28 500 kr.
13. Kontroll och justering av våra golvvärmesystem utfördes av Benny Granath 15-16 december.
14. En gemensam mailbox för föreningen har upprättats, www-hogvakten1@gmail.com
15. Ett klagomålsärende, gällande boendesituationen, från en medlem har krävt juridisk rådgivning och hjälp för att kunna medla mellan parterna.
16. Två stycken altanbyggnationer med anmodan om rättelse har hanterats. Det ena har krävt juridisk rådgivning och hjälp och är numera återställd enligt våra riktlinjer.
17. Nybyggda altaner under året är besiktigade och rättelse är meddelad där så har krävts.
18. Ett stort antal reklamationer har hanterats under året, våra värmepannor är en pågående process med de berörda leverantörerna. Lås och beslag som oxiderar samt rostiga postboxar är också en pågående process.
19. Vi har haft två städdagar under året, april och september, samordningen av dessa har inte varit helt tillfredsställande enligt flera medlemmar.
20. Våra trivselregler har uppdaterats ett antal gånger under året.
21. På förekommen anledning har ett flertal diskussioner förts om hur våra gemensamma ytor nyttjas, bl.a. soprum och gräsytor.

Medlemsinformation

| | |
|--|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 41 |
| Antal tillkommande medlemmar | 1 |
| Antal avgående medlemmar | 1 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 41 |

Under året har 1 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.



Likviditet (tkr)

| | 2018 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| | <u>Utfall</u> | <u>Prognos</u> |
| IB Likvida medel | 695 | 970 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelsen intäkter | 1 737 | 1 731 |
| Minskning kortfristiga fordringar | -2 | 0 |
| Summa inbetalningar | 1 735 | 1 731 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar | -1 121 | -1 082 |
| Ökning upplupna kostnader | 15 | 0 |
| Amortering lån | -354 | -354 |
| Summa utbetalningar | -1 460 | -1 436 |
| | 0 | 0 |
| Förändring under året | 275 | 295 |
| Utgående balans likvida medel | 970 | 1 265 |

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 120 000 kr enligt stadgarna, 0,3 % av tax. värdet.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

| | | |
|-------------------|------------|-------------------|
| Monica Lundblad | Ordförande | |
| Helene Ljungkvist | Ledamot | Avgått 2018-12-10 |
| Annika Forslund | Ledamot | |
| Caroline Leinfors | Ledamot | |
| Michael Luft | Suppleant | |
| Daniel Forslund | Suppleant | |

Valberedning

| | |
|------------------|-----------------|
| Sirpa Niemi | Sammanställande |
| Bo Helander | |
| Marie Westerlund | |

Revisorer

| | |
|-------------------------|----------------|
| Cornelia Stejhun | Intern Revisor |
| Henrik Johansson Lantto | Suppleant |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-04-23



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Inga kommande förändringar på årsavgifterna.

Skatter

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift då de är skattebefriade i 15 år.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är stabil, och föreningens betalningsförmåga är god.

Flerårsöversikt

| | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 1 732 | 1 298 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 77 | 286 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | | 800 | 691 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | | 16 013 | 16 177 |
| Elkostnader/kvm totalyta | | 21 | 8 |
| Vattenkostnader/kvm totalyta | | 44 | 32 |
| Soliditet | % | 60,4 | 60,2 |

2017 års siffror avser 9 månader, perioden 1 april - 31 december.

Förändring i eget kapital

| | Belopp vid <u>årets ingång</u> | Förändring <u>under året</u> | Disposition <u>enl stämman</u> | Belopp vid <u>årets utgång</u> |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 53 223 960 | - | - | 53 223 960 |
| Fond för yttre underhåll | - | 213 000 | - | 213 000 |
| Summa bundet eget kapital | 53 223 960 | 213 000 | 0 | 53 436 960 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | - | -213 000 | 286 278 | 73 278 |
| Årets resultat | 286 278 | 112 269 | -286 278 | 112 269 |
| Summa fritt eget kapital | 286 278 | -100 731 | 0 | 185 547 |
| Summa eget kapital | 53 510 238 | 112 269 | 0 | 53 622 507 |

2018-12-31

2017-12-31

Fond för yttre underhåll

| | | |
|---|----------------|----------|
| Vid årets ingång | - | - |
| Avsättning för 2017 | 93 000 | - |
| Årets avsättning enligt ny underhållsplan | 120 000 | - |
| Vid årets slut | <u>213 000</u> | <u>0</u> |




Resultatdisposition

Förslag till behandling av förlust:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | 286 278 |
| Årets resultat före förändring av yttre fond | 112 269 |
| Årets avsättning till yttre fond | -213 000 |
| | <hr/> |
| Totalt | <u>185 547</u> |

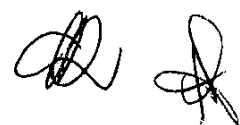
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>185 547</u> |
| | <hr/> |
| Totalt | <u>185 547</u> |



| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 732 293 | 1 298 430 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 619 | - |
| Summa rörelseintäkter | | <u>1 736 912</u> | <u>1 298 430</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -535 175 | -228 459 |
| Underhållskostnader | 4 | -9 349 | - |
| Övriga externa kostnader | 5 | -50 445 | -5 690 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -538 463 | -403 848 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 133 432</u> | <u>-637 997</u> |
| Rörelseresultat | | 603 480 | 660 433 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter | | - | 227 |
| Räntekostnader | | -491 211 | -374 382 |
| Summa finansiella poster | | <u>-491 211</u> | <u>-374 155</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 112 269 | 286 278 |
| Resultat före skatt | | 112 269 | 286 278 |
| Årets resultat | | <u>112 269</u> | <u>286 278</u> |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 87 641 689 | 88 180 152 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>87 641 689</u> | <u>88 180 152</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>87 641 689</u> | <u>88 180 152</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 35 167 |
| Övriga fordringar | 8 | 6 132 | 4 941 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 47 542 | 11 684 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>53 674</u> | <u>51 792</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | 10 | 969 920 | 694 699 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>969 920</u> | <u>694 699</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 023 594</u> | <u>746 491</u> |
| Summa tillgångar | | <u>88 665 283</u> | <u>88 926 643</u> |



| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 53 223 960 | 53 223 960 |
| Fond för yttre underhåll | | 213 000 | - |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>53 436 960</u> | <u>53 223 960</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 73 278 | - |
| Årets resultat | | 112 269 | 286 278 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>185 547</u> | <u>286 278</u> |
| Summa eget kapital | | <u>53 622 507</u> | <u>53 510 238</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 11 | 34 299 240 | 34 652 840 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>34 299 240</u> | <u>34 652 840</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 12 | 353 600 | 353 600 |
| Leverantörsskulder | | 84 639 | - |
| Skatteskulder | | - | 36 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 301 063 | 369 730 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>743 536</u> | <u>763 565</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>88 665 283</u> | <u>88 926 643</u> |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|----------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 732 265 | 1 298 430 |
| Öresdifferanser | 28 | - |
| Summa | <u>1 732 293</u> | <u>1 298 430</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel | 170 570 | 24 030 |
| El | 44 852 | 17 764 |
| Vatten | 95 978 | 69 381 |
| Sophämtning | 28 673 | - |
| Övriga driftskostnader | 195 102 | 117 284 |
| Summa | <u>535 175</u> | <u>228 459</u> |

Not 8 Övriga fordringar

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 191 | - |
| Övriga fordringar | 4 941 | 4 941 |
| Summa | <u>6 132</u> | <u>4 941</u> |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 13 594 | - |
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 915 | - |
| Förutbetald Kabel-TV | 22 033 | - |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | - | 11 684 |
| | <u>47 542</u> | <u>11 684</u> |

Not 10 Kassa och Bank

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto | 969 920 | 694 699 |
| Summa | <u>969 920</u> | <u>694 699</u> |

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Årets amortering | Utg. skuld |
|----------------------------|---------|-------------|------------|------------------|------------|
| Swedbank Hypotek AB | 1,890 % | 2021-11-25 | 11 672 100 | -117 900 | 11 554 200 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,734 % | 2022-11-25 | 11 662 240 | -117 800 | 11 544 440 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,390 % | 2022-11-25 | 11 672 100 | -117 900 | 11 554 200 |
| Avgår nästa års amortering | - | - | -353 600 | - | -353 600 |
| | - | - | 34 652 840 | -353 600 | 34 299 240 |

Bostadsrättsföreningen Högvakten Marstrand
769628-5670

14(15)

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar) | 353 600 | 353 600 |

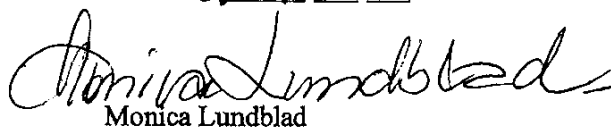
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 116 517 | 144 270 |
| Löner och sociala avgifter | - | -1 |
| Fastighetsskötsel | 4 188 | - |
| El | 9 431 | - |
| Räntekostnader | 10 927 | 15 461 |
| Övriga upplupna kostnader | 160 000 | 210 000 |
| Summa | 301 063 | 369 730 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 37 236 000 | 37 236 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>37 236 000</u> | <u>37 236 000</u> |

Göteborg 2019-04-10



Monica Lundblad
Ordförande



Annika Forslund
Ledamot



Caroline Leinfors
Ledamot

Mia

År revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11.



Cornelia Stejhuur
Intern revisor

Cornelia Stejhuur



Revisionsberättelse

Till Föreningsstämma i Brf Högvakten i Marstrand

Org.nr 769628-5670

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Högvakten för räkenskapsåret 2018, 1 jan 2018 - 31 dec 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv 2019-04-11



Cornelia Stejuhn

Medlemsrevisor