

Brf Högvakten



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Högvakten
769611-0183

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högvakten, 769611-0183, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Högvakten registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 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 två 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)
17	lägenheter, bostadsrätt	1563
1	lokaler, bostadsrätt	36
5	lokaler, hyresrätt	136
1	bostad, hyresrätt	129

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ekonomisk förvaltning respektive hyres- och avgiftsdebitering hanterades under 2020 via Fastighetsägarna men kommer från januari 2021 skötas av City Ekonomikonsult AB. Fastighetsskötseln hanteras sedan januari 2020 av SBC. Föreningen har sedvanliga avtal avseende fastigheten, exempelvis vad gäller snöskottning, ventilation, städning, sotning samt Com Hem för TV.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-30.

Styrelsen har utgjorts av:

Christian Havermann	Ordförande
Johan Lindqvist	Kassör
Anders Rosengren	Ledamot
Victor Åberg	Ledamot
Eric Winblad	Suppleant
Christian Skarman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har haft 6 möten där protokoll förts med angivande av vilket förslag som framförts i varje ärende och vilket beslut som fattats.

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

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
2018	Ny tvättmaskin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens har gjort en översyn av kostnadsläget samt framtida renoveringsbehov. Styrelsen bytte ut Fastighetsägarna inom fastighetsskötseln till förmån för SBC, vilket fick genomslag från inledningen av 2020. Även den ekonomiska förvaltningen upphandlades under 2020 vilket medförde att Fastighetsägarna byttes ut till förmån för City Ekonomikonsult AB. Övergången sker i början av 2021. Föreningen upphandlade bredband via fiber under hösten 2020, vilket kommer vara igång senast juni 2021. Föreningen kommer inkludera bredbandskostnaden i månadsavgiften för bostadsrättsinnehavarna.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 stycken. Under året har 1 st tillkommit och 1 st utgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 27 stycken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Installation av fiber för bredband till alla lägenheter kommer genomföras under våren 2021. Bredbandstjänsten förväntas vara igång till sommaren 2021. I samband med ett större regnoväder uppstod ett vattenläckage från terrassen till en lägenhet samt till källaren. För att undvika att detta händer igen har terrassen renoverats under våren 2021 till en kostnad om ca 400 tkr.

Ekonomi

Årets resultat är ett mindre överskott, som är avsevärt större om avskrivningar exkluderas.

Ekonomi är i balans idag givet dagens låga ränteläge, varför ingen avgiftshöjning är planerad. Men vid märkbart höjd räntenivå finns risk att månadsavgifterna behöver justeras uppåt.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 716	1 668	1 787,13	1 417
Resultat efter fin. poster (tkr)	23	-285	-90,085	-8 059
Soliditet (%)	67,2	67,1	67%	67%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 944 000	24 801 292	1 554 753	-20 115 767	-284 928	51 899 350
reservering till fond för yttre underhåll			125 321	-125 321		
Balanseras i ny räkning				-284 928	284 928	
Årets resultat					23 055	23 055
	45 944 000	24 801 292	1 680 074	-20 526 016	23 055	51 922 405

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-20 526 016
Årets resultat	23 055
Totalt	-20 502 961
Avsättning till yttre fond (avsättning enligt underhållsplan)	125 321
Uttag ur yttre fond	-28 093
Balanseras i ny räkning	-20 600 189
Summa	-20 502 961

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 715 879	1 667 988
Övriga rörelseintäkter	3	-	27 421
Summa rörelseintäkter		<u>1 715 879</u>	<u>1 695 409</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-921 344	-976 770
Övriga externa kostnader	5	-84 940	-296 161
Personalkostnader och arvoden	6	-23 932	-22 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 464	-394 464
Summa rörelsekostnader		<u>-1 424 680</u>	<u>-1 690 384</u>
Rörelseresultat		<u>291 199</u>	<u>5 025</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	6 012
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 197	-295 982
Summa finansiella poster		<u>-268 144</u>	<u>-289 952</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>23 055</u>	<u>-284 927</u>
Resultat före skatt		<u>23 055</u>	<u>-284 927</u>
Årets resultat		<u>23 055</u>	<u>-284 928</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	75 100 368	75 494 833
Summa materiella anläggningstillgångar		75 100 368	75 494 833
Summa anläggningstillgångar		75 100 368	75 494 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 390	56 408
Övriga kortfristiga fordringar		80 301	33 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 958	62 420
Övriga fordringar	8	699 468	650 707
Summa kortfristiga fordringar		1 071 117	802 885
Kassa och bank	9	1 121 322	1 004 300
Kassa och bank		1 121 322	1 004 300
Summa kassa och bank		1 121 322	1 004 300
Summa omsättningstillgångar		2 192 439	1 807 185
SUMMA TILLGÅNGAR		77 292 807	77 302 018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 745 292	70 745 292
Fond för yttre underhåll		1 680 074	1 554 753
Summa bundet eget kapital		<u>72 425 366</u>	<u>72 300 045</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 526 016	-20 115 767
Årets resultat		23 055	-284 928
Summa fritt eget kapital		<u>-20 502 961</u>	<u>-20 400 695</u>
Summa eget kapital		<u>51 922 405</u>	<u>51 899 350</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>24 500 000</u>	<u>500 000</u>
Summa långfristiga skulder		24 500 000	500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld		500 000	24 500 000
Leverantörsskulder		73 166	64 134
Skatteskulder		53 146	29 451
Övriga skulder		48 879	48 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>195 211</u>	<u>260 098</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>870 402</u>	<u>24 902 668</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 292 807</u>	<u>77 302 018</u>

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 21,4 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

	2020	2019
Årsavgifter	1 031 369	1 031 369
Hyror	681 679	634 981
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 818	1 627
Övriga hyresintäkter	13	11
	<u>1 715 879</u>	<u>1 667 988</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Återföring av reservering	-	27 421
Summa	<u>-</u>	<u>27 421</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	104 958	92 963
Städning	23 456	25 732
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 800	44 541
Snöröjning	7 887	2 075
Sotning		5 190
Reparationer	58 402	116 380
El	49 869	65 593
Uppvärmning	270 006	281 560
Vatten	43 667	41 593
Sophämtning	20 734	19 244
Försäkringspremie	61 789	59 985
Fastighetsavgift bostäder	24 293	23 409
Fastighetsskatt lokaler	75 210	75 210
Övriga fastighetskostnader	2 072	7 463
Kabel-tv/Bredband/IT	15 143	9 790
Förvaltningsarvode ekonomi	71 018	69 457
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	180	
Panter och överlåtelser	2 041	1 606
Juridiska åtgärder	45 592	7 463
Övriga externa tjänster	15 133	9 920
	<u>893 250</u>	<u>959 174</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	2 282	
Installationer		10 690
Värme	12 863	6 906
Balkonger	12 948	
	<u>28 093</u>	<u>17 596</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>921 343</u>	<u>976 770</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	643	965
Hyra lgh 10		199 765
Konsultkostnader	18 709	72 508
Besiktning- och utredningskostnader	31 323	8 879
Revisionarvode	34 265	14 044
Summa	84 940	296 161

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	23 932	18 700
Sociala kostnader		4 289
	23 932	22 989

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 726 032	-2 331 568
-Årets avskrivning enligt plan	-394 464	-394 464
	-3 120 496	-2 726 032
Redovisat värde vid årets slut	75 100 369	75 494 833
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 700 000	30 700 000
Mark	52 821 000	52 821 000
	83 521 000	83 521 000
Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	7 521 000	7 521 000
	83 521 000	83 521 000

Not 8 Övriga Fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	699 468	650 707
Redovisat värde vid årets slut	699 468	650 707

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	30 223	33 323
SEB	1 034 229	914 107
Handelsbanken	56 870	56 870
Summa	1 121 322	1 004 300

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2022-04-28	0,83%	8 000 000	8 000 000
SEB	2021-12-28	0,48%	500 000	500 000
SEB	2025-09-28	0,81%	8 000 000	8 000 000
SEB	2025-10-28	0,81%	8 500 000	8 500 000
			25 000 000	25 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000
Långfristig del av långfristig skuld	24 500 000
Total skuld kreditinstitut	25 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändringar efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2021

Christian Havermann
Ordförande

Johan Lindqvist
Ledamot

Anders Rosengren
Ledamot

Victor Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021

Jörgen Götehed
BoRevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Johan Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19720121xxxx

IP: 2.64.xxx.xxx

2021-06-14 11:32:16Z



Sven Anders Rosengren

Styrelseledamot

Serienummer: 19471104xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2021-06-14 12:34:55Z



Karl Christian Havermann

Styrelseordförande

Serienummer: 19670924xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2021-06-14 13:53:17Z



VICTOR ALEXANDER ÅBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19860210xxxx

IP: 62.96.xxx.xxx

2021-06-14 15:18:52Z



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 95.192.xxx.xxx

2021-06-14 15:22:21Z



Penneo dokumentnyckel: OBEED-5465K-BC4NA-SJU40-2FC0H-GZ5IN

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>