

# Årsredovisning

---

*Brf Högvakten*

769611-0183

Styrelsen för Brf Högvakten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

ph.  
JK

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Brf Högvakten är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Högvakten registrerades 2004-04-21 och har sitt säte i Stockholm. 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
4	lokaler, hyresrätt	136
1	bostad, hyresrätt	129

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringens inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ekonomisk förvaltning respektive hyres- och avgiftsdebitering sköts av City Ekonomikonsult AB sedan inledningen av 2021. 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. Under 2021 drogs bredbandsfiber in till samtliga lägenheter och kostnaden för bredbandet från Stockholms Stadsnät är inkluderad i lägenheternas månadsavgifter.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-29. Styrelsen har utgjorts av:

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

eh.  
JL

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har haft 6 stycken 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 som också fick fortsatt förtroende av föreningsstämman. <

AR

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År Åtgärd

- 1991 Fastigheten helrenoverades
- 2010-2015 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 bostadsrätter och bostadsrättslokal
- 2015 Ny torktumlare och torkskåp
- 2015 Reling vertikal avloppstam till Skeppar Karls gränd
- 2018 Ny tvättmaskin
- 2021 Renovering av terrassen
- 2021 Indragning av bredbandsfiber till samtliga bostadsrätter

Ekonomi

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens har gjort en översyn av kostnadsläget samt framtida renoveringsbehov. Den ekonomiska förvaltningen upphandlades under 2020 vilket medförde att Fastighetsägarna byttes ut till förmån för City Ekonomikonsult AB. Övergången skedde i början av 2021. Föreningen upphandlade bredband via fiber under hösten 2020, vilket installerades och togs i bruk under 2021. Föreningen inkluderar bredbandskostnaden i månadsavgiften för bostadsrättsinnehavarna.

**Medlemsinformation**

Föreningen upplåter arton lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Dessutom hyrs fyra kommersiella lokaler ut. Vid årets början var antalet medlemmar 27 stycken. Under året har en lägenhet överlåtits. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 26 stycken.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 729 023	1 715 879	1 667 988	1 787 130
Resultat efter finansiella poster	-499 525	23 055	-284 927	-90 085
Soliditet %	67	67	67	67

*JL* *eh.*  
*AK*

67 *JK*

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	45 944 000	24 801 292	1 680 074	-20 526 016	23 055
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				23 055	-23 055
Förändring fond yttre underhåll			97 228	-97 228	
Årets resultat					-499 525
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 944 000</b>	<b>24 801 292</b>	<b>1 777 302</b>	<b>-20 600 189</b>	<b>-499 525</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-20 600 189
Årets resultat	-499 525
<i>Summa</i>	<i>-21 099 714</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	125 321
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-500 000
Balanseras i ny räkning	-20 725 035
<i>Summa</i>	<i>-21 099 714</i>

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

JL eh.

CR

## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 729 023	1 715 879
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 729 023</b>	<b>1 715 879</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-1 669 258	-1 006 284
Personalkostnader		31 080	-23 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-394 464	-394 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 032 642</b>	<b>-1 424 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-303 619</b>	<b>291 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 150	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 056	-268 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 906</b>	<b>-268 144</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-499 525</b>	<b>23 055</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-499 525</b>	<b>23 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-499 525</b>	<b>23 055</b>

JL ea.  
CLK

# BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnad	5	28 252 409	28 646 873
Mark		46 453 496	46 453 496
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		74 705 905	75 100 369
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 705 905</b>	<b>75 100 369</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	56 390
Övriga fordringar		–	779 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 619	234 959
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		50 619	1 071 117
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 059 001	1 121 322
<i>Summa kassa och bank</i>		2 059 001	1 121 322
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 109 620</b>	<b>2 192 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 815 525</b>	<b>77 292 808</b>

JL eh.

AKR

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 944 000	45 944 000
Upplåtelseavgifter	24 801 292	24 801 292
Fond för yttre underhåll	1 777 302	1 680 074
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>72 522 594</i>	<i>72 425 366</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-20 600 189	-20 526 016
Årets resultat	-499 525	23 055
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-21 099 714</i>	<i>-20 502 961</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>51 422 880</b>	<b>51 922 405</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">6, 7</span>		
Skulder till kreditinstitut	16 500 000	24 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	113 954	73 166
Hysesdepositioner	-	41 328
Skatteskulder	30 709	59 317
Långfristiga lån, kortfristig del	8 500 000	515 515
Övriga skulder	247 982	181 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 892 645</b>	<b>870 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>76 815 525</b>	<b>77 292 808</b> ✓

JK el.  
CA

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Jämfört med föregående har förändringar skett i årsredovisningens sifferdelar vad gäller uppställningar och fördelningar.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar byggnad 1 %.

Avskrivningar Ombyggnad 3,3 %.

Not 2	Intäkter	2021	2020
	Avgifter	1 036 883	1 031 369
	Hyra bostad	144 000	144 000
	Hyra lokaler	548 140	537 679
	Överlåtelseavgifter	–	2 831
	Summa	<b>1 729 023</b>	<b>1 715 879</b>

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Elektricitet	83 499	49 869
	Fjärrvärme	280 386	270 006
	Vatten	84 925	43 667
	Sophämtning	16 841	20 734
	Städning	35 078	23 456
	Fastighetsskötsel	62 753	104 958
	Snöröjning	22 077	7 887
	Reparationer och underhåll	666 858	141 042
	Förbrukningsmaterial	1 018	0
	Fastighetsskatt	100 013	99 503
	Fastighetsförsäkring	60 306	61 789
	Com Hem	22 436	15 143
	Bredband	116 377	0
	IT-kostnader	1 602	0
	Ekonomisk förvaltning	36 931	71 198
	Revision	19 338	34 265
	Bankkostnader	4 300	2 041
	Föreningsavgifter	4 520	0
	Juridiska kostnader	0	45 592
	Övriga förvaltningskostnader	50 000	15 133
	Summa	<b>1 669 258</b>	<b>1 006 283</b>

### Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2021 för föreningens fastighet Bootes 12 är 83 521 000 kr varav markvärdet är 52 821 000 kr och byggnadsvärdet är 30 700 000 kr.

eg.  
JK  
OKK



Not 5	Byggnader	2021	2020
	Ingående anskaffningsvärden	31 767 369	31 767 369
	Utgående anskaffningsvärden	31 767 369	31 767 369
	Ingående avskrivningar	-3 120 496	-2 726 032
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-394 464	-394 464
	Utgående avskrivningar	-3 514 960	-3 120 496
	<b>Redovisat värde</b>	<b>28 252 409</b>	<b>28 646 873</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2021	2020
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	21 100 000	21 100 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 100 000</b>	<b>21 100 000</b>

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2021	2020
	SEB 0,81 %	8 500 000	8 500 000
	SEB 0,81 %	8 000 000	8 000 000
	SEB 0,83 %	8 000 000	8 000 000
	SEB 0,57 %	500 000	500 000
	Kortfristig del	-8 500 000	-500 000
	Summa	<b>16 500 000</b>	<b>24 500 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-02-28

  
Christian Havermann

  
Johan Lindqvist

  
Anders Rosengren

Min revisionsberättelse har lämnats *15/6 2022*



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högvakten för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Högvakten för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

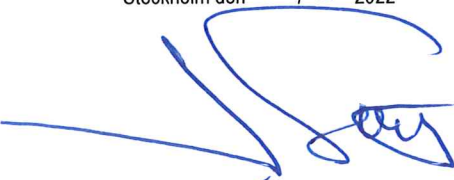
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter inte har deklarerats och betalats i rätt tid.

Stockholm den 15 / 6 2022

  
.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor