

Årsredovisning

Brf Högvakten

769611-0183

Styrelsen för Brf Högvakten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högvakten, 769611-0183, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2018-05-30 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. 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. Bredband via fiber är indraget till samtliga lägenheter och kostnaden för bredbandet från Stockholms Stadsnät är inkluderad i lägenheternas månadsavgifter.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-30.

Styrelsen har utgjorts av:

Christian Havermann Ordförande
Johan Lindqvist Kassör
Anders Rosengren Ledamot
Christian Skarman Suppleant
Greger Backström Suppleant
Sebastian Hellberg Suppleant

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.

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 Indragning av bredbandsfiber till samtliga bostadsrätter

2021-22 Renovering av terrassen

2022 Underhåll av alla tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har renoveringen av terrassen samt underhåll av taken slutförts. En översyn av kostnadsläget och framtida underhåll genomfördes under året, men där justering av kostnadsläget beslutades först under våren 2023 (se nedan).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning från 1 juli 2023 med 15% (se nedan). Under våren 2023 har styrelsen beslutat om att amortera 750 tkr på det rörliga lånet.

Ekonomi

Under 2022 ökade räntekostnaderna märkbart men även till viss del uppvärmnings-kostnaderna. Föreningen hade i december 2022 ca 24,5 mkr i lån, varav 2/3 är låsta till räntan 0,8% till hösten 2025 samt 1/3 som löper till rörlig ränta. Föreningen värmer upp fastigheterna med fjärrvärme, vilket hittills har upplevt mindre kostnadshöjning än de flesta andra uppvärmningsalternativ.

Men för att justera för kostnadsökningen har styrelsen beslutat att höja medlemmarnas avgifter med 15% från 1 juli 2023. Om räntenivån fortsätter ligga på hög nivå i flera år framöver finns risk att månadsavgifterna behöver justeras uppåt ytterligare.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter arton lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Dessutom hyrs fyra kommersiella lokaler ut. Under året har två lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar uppgick till 26 stycken vid räkenskapsårets ingång och 27 st vid räkenskapsårets utgång.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 733 941	1 729 023	1 715 879	1 667 988
Resultat efter finansiella poster	-131 992	-499 525	23 055	-284 927
Soliditet %	67	67	67	67

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 745 292	1 777 302	-20 600 189	-499 525
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-499 525	499 525
Förändring fond yttre underhåll		-374 679	374 679	
Årets resultat				-131 992
Belopp vid årets utgång	70 745 292	1 402 623	-20 725 035	-131 992

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-20 725 035
Årets resultat	-131 992
<i>Summa</i>	<i>-20 857 027</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	125 321
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-300 000
Balanseras i ny räkning	-20 682 348
<i>Summa</i>	<i>-20 857 027</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 733 941	1 729 023
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 733 941	1 729 023
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-1 245 775	-1 669 258
Personalkostnader		–	31 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-394 464	-394 464
Summa rörelsekostnader		-1 640 239	-2 032 642
Rörelseresultat		93 702	-303 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 475	7 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 169	-203 056
Summa finansiella poster		-225 694	-195 906
Resultat efter finansiella poster		-131 992	-499 525
Resultat före skatt		-131 992	-499 525
Årets resultat		-131 992	-499 525

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	4		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>5</i>		
Byggnad	6	27 857 945	28 252 409
Mark		46 453 496	46 453 496
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>74 311 441</i>	<i>74 705 905</i>
Summa anläggningstillgångar		74 311 441	74 705 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 930	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 930	50 619
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>81 860</i>	<i>50 619</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 809 129	2 059 001
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 809 129</i>	<i>2 059 001</i>
Summa omsättningstillgångar		1 890 989	2 109 620
SUMMA TILLGÅNGAR		76 202 430	76 815 525

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 745 292	70 745 292
Fond för yttre underhåll	1 402 623	1 777 302
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>72 147 915</i>	<i>72 522 594</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-20 725 035	-20 600 189
Årets resultat	-131 992	-499 525
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-20 857 027</i>	<i>-21 099 714</i>
Summa eget kapital	51 290 888	51 422 880
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	16 500 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder	16 500 000	16 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	118 607	113 954
Skatteskulder	45 734	30 709
Långfristiga lån, kortfristig del	8 000 000	8 500 000
Övriga skulder	247 201	247 982
Summa kortfristiga skulder	8 411 542	8 892 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 202 430	76 815 525

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	2022	2021
	Avgifter	1 038 524	1 036 883
	Hyra bostad	147 600	144 000
	Hyra lokaler	547 817	548 140
	Summa	1 733 941	1 729 023

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Elektricitet	88 015	83 499
	Fjärrvärme	283 826	280 386
	Vatten	62 700	84 925
	Sophämtning	17 934	16 841
	Städning	31 819	35 078
	Fastighetskötsel	66 668	62 753
	Snöröjning	4 988	22 077
	Reparationer och underhåll	401 081	666 858
	Förbrukningsmaterial	78	1 018
	Fastighetskatt	114 393	100 013
	Fastighetsförsäkring	60 899	60 306
	Com Hem	18 218	22 436
	Bredband	23 206	116 377
	IT-kostnader	1 285	1 602
	Ekonomisk förvaltning	36 962	36 931
	Revision	25 627	19 338
	Bankkostnader	2 891	4 300
	Föreningsavgifter	4 560	4 520
	Övriga förvaltningskostnader	625	50 000
	Summa	1 245 775	1 669 258

Not 4	Ställda säkerheter	2022	2021
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	25 000 000	21 100 000

Summa ställda säkerheter **25 000 000** **21 100 000**

Not 5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2022 för föreningens fastighet Bootes 12 är 107 857 000 kr varav markvärdet är 69 898 000 kr och byggnadsvärdet är 37 959 000 kr.

Not 6 Byggnader **2022** **2021**

Ingående anskaffningsvärden	31 767 369	31 767 369
Utgående anskaffningsvärden	31 767 369	31 767 369
Ingående avskrivningar	-3 514 960	-3 120 496
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-394 464	-394 464
Utgående avskrivningar	-3 909 424	-3 514 960
Redovisat värde	27 857 945	28 252 409

Not 7 Skulder till kreditinstitut **2022** **2021**

SEB 0,81 %	8 500 000	8 500 000
SEB 0,81 %	8 000 000	8 000 000
SEB 2,91 %	8 000 000	8 000 000
SEB	0	500 000
Kortfristig del	-8 000 000	-8 500 000
Summa	16 500 000	16 500 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-02-10

Christian Havermann

Johan Lindqvist

Anders Rosengren

Christian Skarman

Min revisionsberättelse har lämnats

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Christian Havermann

Johan Lindqvist

Anders Rosengren

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

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."

Sven Anders Rosengren

Styrelseledamot

Serienummer: 19471104xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-06-05 15:40:43 UTC



Karl Johan Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19720121xxxx

IP: 212.100.xxx.xxx

2023-06-06 08:18:46 UTC



Karl Christian Havermann

Styrelseordförande

Serienummer: 19670924xxxx

IP: 192.214.xxx.xxx

2023-06-06 08:24:40 UTC



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2023-06-06 14:02:01 UTC



Penneo dokumentnyckei: F3PQ8-E7I6Q-1KESP-FBM8Q-CE3K3-60GAM

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/validator>