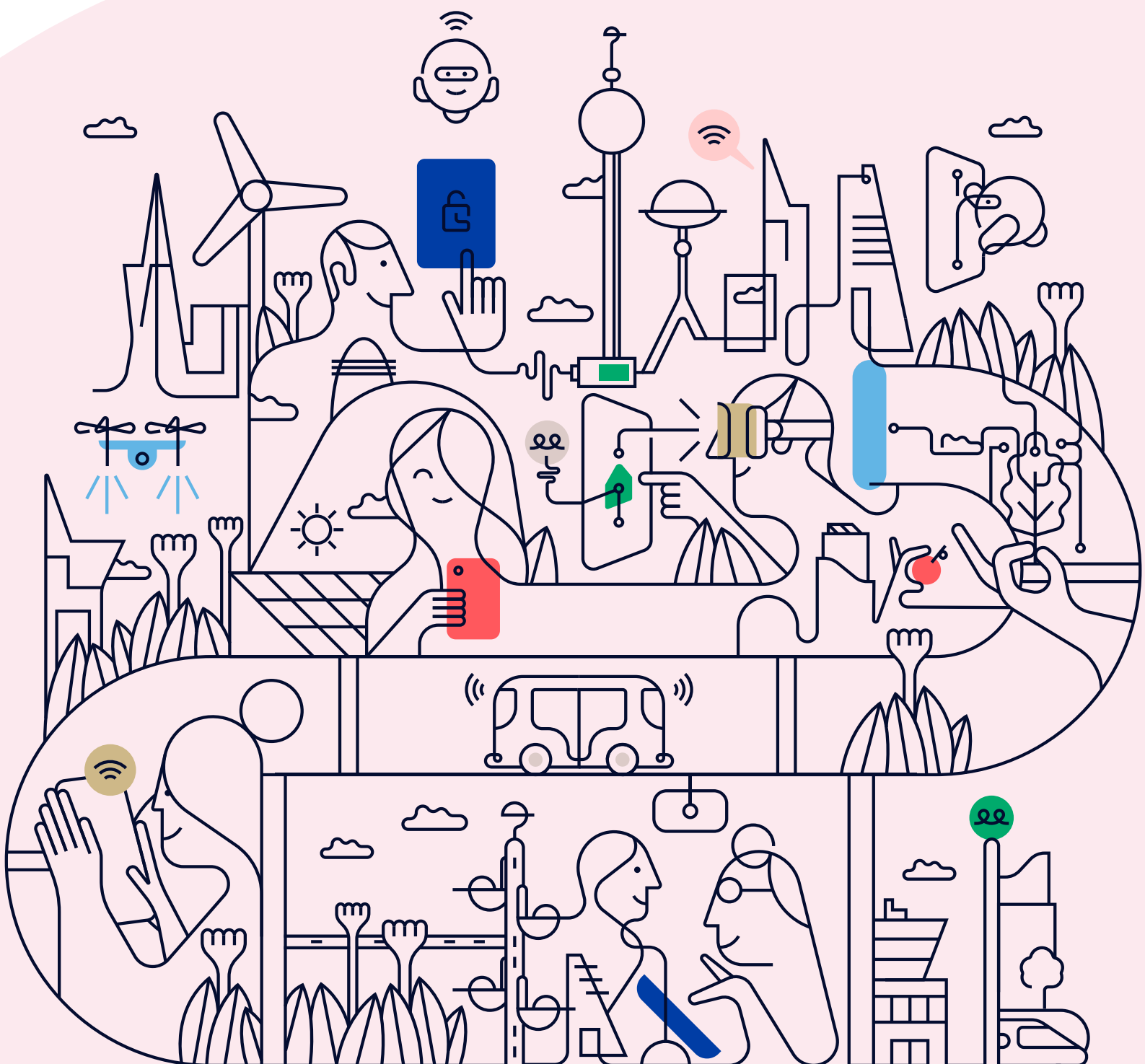




Välkommen till årsredovisningen för Brf Högvakten 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÖGVAKTEN 4	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 759 kvm och 3 lokaler om 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 214 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Hoffer	Ordförande
Sven Erik Anders Christner	Vice ordförande
John Sundqvist	Styrelseledamot
Lars Olov Wallin	Styrelseledamot
Sandra Ramstedt	Styrelseledamot
Christoffer Wiklander	Styrelseledamot - Avgick december 2025
Hendrine Von Gerber	Suppleant
Per-Erik Forssberg	Suppleant

Valberedning

Lena Hedeback

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening samt av styrelsen i sin helhet

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Rörstambyte. - Utfört innan fastighetsköpet
- 2003 ● Trapphusmålning
- 2004 ● Trottoaromläggning
Ny tvättstuga
- 2009 ● Omputsning av fasad. - och balkongerna samt fönstermålning 2010
- 2010 ● Nytt ventilationssystem hos Krafttektro
Nytt cykel- och barnvagnsförråd
Renovering sopsuganläggning. - Ny tank
- 2011 ● Nytt tak och isolering på lågdelen
Byte av dagvattenledningar i Högvaktsparken
- 2013-2014 ● Inredning av sammanträdesrum
- 2014 ● Omläggning av skiffertak
- 2015 ● Byte av fjärrvärmeundercentral - Injustering av element
- 2016 ● Stamspolning större delen av fastigheten
- 2017 ● Stamspolen rest av fastighet och filmning av avloppsrör
- 2018 ● OVK

- 2018** ● Vinden isolerat med takfot
- 2019** ● Frånluftsaggregat
Närvarostyrd ljus i källare, tvättstuga och ny vindsbelysning
- 2022** ● Indragning av fiber
Ny elcentral och nya elstigare
Postboxar i entrén
- 2023** ● Helrenovering hiss
Porttelefon
Trapphusmålning och golvslipning
- 2024** ● Nytt tak och isolering på lågdelen
OVK och kanalrensning, stamspolning
Byte av avloppsledningar till lokalerna
- 2025** ● Målning och renovering av fönster/fönsterramar

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av ventiler

Avtal med leverantörer

ABSS	Trappstädning
Crawford Allhabo	Garageporten
Driftia	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Driftia	Tvättstugan
Envac Scandinavia AB	Sopsugaranläggning
SBC	Ekonomiskförvaltning ink. hantering av lägenhetsregister
Stockholms Hisservice	Hissen
Stockholms stadsnät	Internetleverantör (fiber)
Tele2 , se ovan fiber	Internetleverantör
TS Gruppen	Snöskottning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån på 700000 kr vardera med löpande ränta har ersatts av ett lån på 1 400 000 med fast ränta på 3,01%

Beslut om omprövning av momsbasen för avdrag har fått för perioden 2019-2024 innebärande återbetalning av ca 260 000 kr till föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 921 518	1 915 023	1 807 716	1 678 877
Resultat efter fin. poster	448 389	64 551	-1 047 760	-882 962
Soliditet (%)	81	78	81	82
Yttre fond	436 062	559 786	559 786	379 242
Taxeringsvärde	94 939 000	93 617 000	85 020 000	85 020 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	681	686	675	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,4	36,2	65,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 501	2 501	2 501	2 171
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 987	1 987	1 987	1 987
Sparande / kvm totalyta, kr	260	269	266	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	26	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	202	167	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	26	18	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	255	212	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	2,23	2,17	-
Räntekänslighet (%)	3,67	3,65	3,71	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 880 826	-	-	12 880 826
Upplåtelseavgifter	9 490 000	-	-	9 490 000
Fond, yttre underhåll	559 786	-249 724	126 000	436 062
Balanserat resultat	-3 041 107	314 275	-126 000	-2 852 832
Årets resultat	64 551	-64 551	448 389	448 389
Eget kapital	19 954 056	0	448 389	20 402 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 726 832
Årets resultat	448 389
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 000
Totalt	-2 404 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	44 562
Balanseras i ny räkning	-2 359 881

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 921 517	1 915 023
Övriga rörelseintäkter	3	321 602	1 412 964
Summa rörelseintäkter		2 243 119	3 327 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 101 315	-2 665 006
Övriga externa kostnader	9	-162 460	-178 576
Personalkostnader	10	-65 384	-59 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 396	-281 964
Övriga rörelsekostnader		-53 766	0
Summa rörelsekostnader		-1 734 321	-3 185 089
RÖRELSERESULTAT		508 798	142 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 165	19 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-79 574	-98 097
Summa finansiella poster		-60 409	-78 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		448 389	64 551
ÅRETS RESULTAT		448 389	64 551

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13, 19	23 795 235	23 152 700
Summa materiella anläggningstillgångar		23 795 235	23 152 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 798 035	23 155 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 008	3 095
Övriga fordringar	15	1 334 270	1 996 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	66 450	364 742
Summa kortfristiga fordringar		1 412 728	2 363 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 412 728	2 363 849
SUMMA TILLGÅNGAR		25 210 763	25 519 350

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 370 826	22 370 826
Fond för yttre underhåll		436 062	559 786
Summa bundet eget kapital		22 806 888	22 930 612
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 852 832	-3 041 107
Årets resultat		448 389	64 551
Summa ansamlad förlust		-2 404 443	-2 976 556
SUMMA EGET KAPITAL		20 402 445	19 954 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 400 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		1 400 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 000	1 400 000
Leverantörsskulder		69 590	873 059
Skatteskulder		7 720	0
Övriga kortfristiga skulder		32 726	52 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	298 283	239 887
Summa kortfristiga skulder		3 408 318	2 565 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 210 763	25 519 350

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	508 798	142 898
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	351 396	281 964
	860 194	424 862
Erhållen ränta	19 165	19 749
Erlagd ränta	-78 317	-99 991
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	801 042	344 621
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	267 463	-384 100
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-758 233	829 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 272	790 440
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-993 930	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-993 930	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-683 658	790 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 946 864	1 156 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 263 206	1 946 864

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högvakten 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,22 %
Yttertak	1,22 %
Fasader	1,62 %
Balkonger	1,62 %
Stamledningar VA	4,56 %
Stamledningar Värme	1,46 %
Styr & övervakning	4,86 %
Ventilation	3,32 %
El	1,55 %
Hissar	2,28 %
Fönster	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 166 628	1 166 628
Hysesintäkter lokaler	0	1 000
Hysesintäkter lokaler, moms	374 580	365 991
Hysesintäkter garage	277 400	239 150
Hysesintäkter garage, moms	6 400	22 800
Hysesintäkter förråd	5 669	8 004
Deb. fastighetsskatt, moms	19 589	20 436
Bredband	34 440	34 440
Bredband moms	2 400	2 400
Elintäkter laddstolpe moms	977	0
Pantsättningsavgift	4 410	2 580
Överlåtelseavgift	17 565	45 360
Administrativ avgift, moms	98	196
Administrativ avgift	1 568	980
Andrahandsuthyrning	9 800	4 781
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	276
Öres- och kronutjämning	-7	1
Summa	1 921 517	1 915 023

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	52 772	1 412 964
Återvunnen moms	268 830	0
Summa	321 602	1 412 964

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	96 903	78 269
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 526	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	11 650	11 374
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 891	761
Städning enligt avtal	49 074	52 025
Städning utöver avtal	5 595	0
Besiktningar	6 137	0
Hissbesiktning	1 733	1 709
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	30 720
Brandskydd	3 693	2 736
Gemensamma utrymmen	5 746	3 293
Sophantering	2 551	3 702
Snöröjning/sandning	10 558	21 833
Serviceavtal	7 304	8 899
Förbrukningsmaterial	798	2 759
Summa	207 158	218 080

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 944	2 510
Tvättstuga	15 125	1 612
Dörrar och lås/porttele	15 233	16 399
VVS	32 134	0
Värmeanläggning/undercentral	0	17 203
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 966
Hissar	11 115	10 500
Garage/parkering	0	30
Skador/klotter/skadegörelse	51 320	1 407 126
Summa	128 870	1 457 346

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	143 086
VVS	26 300	31 334
Ventilation	0	55 296
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 262	0
Garage/parkering	0	20 008
Summa	44 562	249 724

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	61 486	58 321
Uppvärmning	391 652	447 975
Vatten	56 476	58 392
Sophämtning/renhållning	25 707	26 447
Summa	535 321	591 135

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 713	3 713
Självrisk	0	11 400
Kabel-TV	5 664	5 609
Bredband	33 917	28 929
Fastighetsskatt	101 110	99 070
Summa	185 404	148 721

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 184	3 459
Inkassokostnader	516	1 014
Revisionsarvoden extern revisor	18 403	17 326
Styrelseomkostnader	0	630
Fritids och trivselkostnader	1 883	3 170
Föreningskostnader	467	9 506
Förvaltningsarvode enl avtal	90 316	89 111
Överlåtelsekostnad	13 772	30 090
Pantsättningskostnad	4 216	2 580
Administration	7 920	6 103
Konsultkostnader	16 713	15 588
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	162 460	178 576

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 000
Arbetsgivaravgifter	8 084	7 543
Summa	65 384	59 543

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	78 463	98 096
Dröjsmålsränta	1 111	1
Summa	79 574	98 097

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 158 761	29 158 761
Årets inköp	993 930	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 152 692	29 158 761
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 006 061	-5 724 097
Årets avskrivning	-351 396	-281 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 357 457	-6 006 061
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 795 235	23 152 700
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 968 045</i>	<i>6 968 045</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 662 000	26 379 000
Taxeringsvärde mark	63 277 000	67 238 000
Summa	94 939 000	93 617 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 314	46 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 314	46 314
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 314	-46 314
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 314	-46 314
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 931	11 961
Skattefordringar	0	37 165
Momsavräkning	48 133	22
Transaktionskonto	225 011	886 469
Borgo räntekonto	1 038 195	1 060 395
Summa	1 334 270	1 996 012

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 079	5 070
Förutbet försäkr premier	42 560	40 844
Förutbet bredband	5 616	5 791
Upplupna intäkter	10 195	313 037
Summa	66 450	364 742

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	Lånet löst	0,000 %		700 000
Swedbank	Lånet löst	0,00 %		700 000
Swedbank	2026-11-25	1,22 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2028-10-25	3,01 %	1 400 000	
Summa			4 400 000	4 400 000
Varav kortfristig del			3 000 000	1 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 400 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	54 265	474
Uppl kostnad Städning entrepr	4 423	4 108
Uppl kostn el	5 556	4 865
Uppl kostnad Värme	53 985	50 749
Uppl kostn räntor	5 690	4 433
Uppl kostn vatten	9 711	9 157
Uppl kostnad Sophämtning	4 769	3 887
Förutbet hyror/avgifter	159 884	162 214
Summa	298 283	239 887

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 550 000	14 550 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Gunilla Hoffer
Ordförande

Lars Olov Wallin
Styrelseledamot

Sandra Ramstedt
Styrelseledamot

Sven Erik Anders Christner
Vice ordförande

John Sundqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 16:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 15:21

DOCUMENT ID:

rkQLw9ey9Zx

ENVELOPE ID:

H1lw9eycbl-rkQLw9ey9Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Högvakten 4, 769603-1215 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

09414a349e1d37510718031a39d3a689b4a41fa6d7a33
bc5b0e4025908521fed12ca8e8ef846496c628e8242031
0dd23887501fcbb564b81b03b4dc6a44b39ea

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Erik Anders Christner anderschristner@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 16:18 11.03.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.125.160
2. JOHN SUNDQVIST john.sundkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:24 11.03.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.199.153.150
3. BRITA GUNILLA CECILIA HOFFER gunillahoffer@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 18:20 11.03.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.125.45
4. LARS OLOV WALLIN larswallin@mac.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 11:39 12.03.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.178
5. SANDRA RAMSTEDT sandraramstedt@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 15:00 16.03.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.114.168
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 16:21 16.03.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.126.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Högvakten 4, org.nr 769603-1215.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Högvakten 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Högvakten 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 ersättningsskyldighet 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 grunder 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

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 16:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 11.03.2026 15:21

DOCUMENT ID:

r1r8wqxy9We

ENVELOPE ID:

H1eLDclyqbx-r1r8wqxy9We

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ho?gvakten 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6b17a1fdb46e2c5b9f7feee61fb3a61bcc729cf050978b4
14b8a00110f02eea08a099d264843652c29bd7f5810dcb
a2e05a766803ea2cc5b0a5a89dd57b6c82a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	16.03.2026 16:22	eID	Swedish BankID
n carina@toressonrevision.se	Authenticated	16.03.2026 16:22	Low	IP: 2.70.126.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed