

ÅRSREDOVISNING

Brf Högvakten 8

Org nr 769608-7597

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högvakten 8 avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Högvakten 8 registrerades hos Bolagsverket 2002-09-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ekonomisk plan registrerades 2002-12-06. Föreningen förvärvade fastigheten Högvakten 8 i Stockholm Kommun 2002-12-19. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Brf Högvakten 8 har 31 st bostadslägenheter och 3 st kommersiella lokaler.

Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-23.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit lugnt och inga väsentliga skador har hänt på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Följande styrelseledamöter valdes på ordinarie årsstämma den 21 maj 2025

Göran Tullberg	ordförande
Jürgen Pautke	ledamot
Sarah Molin	ledamot
Marie Therese Gyllhede	ledamot
Yvonne Strandberg	ledamot
Emil Rystedt	suppleant
Birgitta Hjelm	suppleant
Olivia Holmberg	suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden

Styrelsearvoden avseende år 2025 om totalt 117 700 kr (föregående år 107 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik Danelius	förtroendevald revisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Annika Danelius, Helena Kahn och Hans Norgren (sammankallande).

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Högvakten 8 i Stockholm kommun med adress Valhallavägen 153. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1932, innehåller 31 st bostadslägenheter med total lägenhetsyta om 2 248 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	9	1	14	7	31
S:a yta	336	57	1 162	693	2 248

Dessutom innehåller byggnaden och 2 st restauranger om totalt ca 245 m² samt 1 st förråd om ca 20 m² och 1 st butikslokal, ingår numera i en av restaurangerna. Samtliga lokaler var uthyrda vid verksamhetsårets utgång.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 116 373 000 kr (föregående år 117 934 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	33 000	3 485	36 485
Mark	78 000	1 888	79 888
Summor	111 000	5 373	116 373

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Skiffer	omläggning	ca 1990
		takvärmeanläggning	2014
Fasader	Puts	renovering	2010
Fönster	2-glas	renovering	2007
Balkonger	betong	renovering	2008-09
Trapphus		renovering	2008
		nya säkerhetsdörrar	2012
		renovering entrédörrar	2014
Hiss	1 st	renovering	2004
Tvättstuga		maskinbyte	2005-06
Allm. källarutrymmen			
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny undercentral (spetsvärme)	2004
	Bergvärme	nyinstallation	2020
VA-stammar		utbyte	2003-05
	Underhålls		
	spolning	utförd	2019
Ventilation		renovering	2011

Elstigare	uppgraderade	2011
Energideklaration	utförd	2021

Föreningens underhållsplan upprättades av styrelsen i oktober 2017. Styrelsen har startat med uppdatering av underhållsplanen, kommer att bli färdig under våren 2026. Styrelsen har under året börjat med att undersöka målning/renovering av fönster (se nedan).

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under året löpande reparationer uppgår till totalt ca 45 tkr (föregående år ca 145 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 20 tkr (föregående år ca 92 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerade underhållsåtgärder och investeringar

Det nya sophanteringsystemet färdigställdes 2024.

Styrelsen har under året anlitat en målerikonsult som bistår med att ta fram en behovsanpassad plan för fönsterrenovering. Han skall även vara behjälplig med upphandlingen.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har ombesörjts av medlemmen Jürgen Pautke.

Avtal om taksnröjning finns med Dimson AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastigheten har kabelnät för TV. För TV-kanaler utöver grundutbudet fordras individuellt abonnemang för respektive bostadsrättsinnehavare. Bredbandsanslutning tillhandahålls via Bredband2 Företag AB med distribution till samtliga bostadslägenheter.

Byggnadens huvudsakliga uppvärmning sker via bergvärme. Fjärrvärme används som spetsvärme.

Föreningens fastighet är obelånad sedan december 2016.

Uttagna panter 8 916 223 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är fr o m 2026 registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Av 31 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 30 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt (78 m²). Därtill uppläts 3 st lokaler med hyresrätt.

Inga lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under året.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgifter debiteras ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	48	46
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	48

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 823 741	1 795 283	1 726 337	1 659 810
Resultat efter finansiella poster	- 108 313	- 514 166	- 150 845	- 414 493
Balansomslutning	47 839 754	47 920 499	48 414 305	48 656 149
Kassa och bank	3 206 161	2 642 166	2 482 979	2 087 231
Soliditet (%)	99	99	99	99
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	0
Belåningsgrad (%)	0	0	0	0
Räntekänslighet	0	0	0	0
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	433	433	433	433
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	51	52	52	56
Energikostnad kr/m ² (tot)	230	323	211	241
Sparande kr/m ² (tot)	220	93	239	102

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2026-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat om -108 tkr beror till stor del på avskrivningar om ca 645 tkr. Föreningens sparande per kvadratmeter och år uppgår till ca 220 kr. Fastigheten är obelånad och vid årsskiftet hade föreningen likvida tillgångar på ca 3,2 miljoner. Sammantaget ser styrelsen inga problem med att finansiera kommande underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 578 212	8 156 838	3 009 340	-3 866 585	-514 166	47 363 639
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			353 802	-353 802		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-92 341	92 341		
Balanseras i ny räkning				-514 166	514 166	
Årets resultat					-108 313	-108 313
Belopp vid årets utgång	40 578 212	8 156 838	3 270 801	-4 642 212	-108 313	47 255 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 642 212
Årets resultat	- 108 313
Summa	- 4 750 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	349 119
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 20 125
Balanseras i ny räkning	- 5 079 519
Summa	- 4 750 525

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 823 741	1 795 283
Övriga rörelseintäkter	2	<u>8 770</u>	<u>2 864</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 832 511	1 798 147
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 997 911	- 1 339 831
Underhållskostnader	4	- 20 125	- 92 341
Övriga externa kostnader	5	- 116 388	- 112 411
Personalkostnader	6	- 200 041	- 185 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 645 802</u>	<u>- 655 976</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 980 267	- 2 386 416
 <i>Rörelseresultat</i>		- 147 756	- 588 269
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 443	74 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		39 443	74 103
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 108 313	- 514 166
 <i>Årets resultat</i>		- 108 313	- 514 166

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 457 367	45 103 169
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		44 457 367	45 103 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		44 460 167	45 105 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		100 795	100 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	72 631	72 206
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		173 426	172 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 206 161	2 642 166
<i>Summa kassa och bank</i>		3 206 161	2 642 166
Summa omsättningstillgångar		3 379 587	2 814 530
SUMMA TILLGÅNGAR		47 839 754	47 920 499

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 735 050	48 735 050
Fond för yttre underhåll		<u>3 270 801</u>	<u>3 009 340</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		52 005 851	51 744 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 4 642 212	- 3 866 585
Årets resultat		<u>- 108 313</u>	<u>- 514 166</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 750 525	- 4 380 751
SUMMA EGET KAPITAL		47 255 326	47 363 639
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		26 831	32 213
Skatteskulder	10	207 044	198 469
Övriga skulder		57 558	52 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>292 995</u>	<u>273 272</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		584 428	556 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 839 754	47 920 499

Kassaflödesanalys**2025****2024****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 147 756	- 588 269
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>645 802</u>	<u>655 976</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	498 046	67 707

Erhållen ränta och utdelning	39 443	74 103
Erlagd ränta	0	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	537 489	141 810

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 1 062	- 2 983
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>27 568</u>	<u>20 360</u>
Förändring av rörelsekapitalet	26 506	17 377

Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 995	159 187
--	---------	---------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	563 995	159 187
---	---------	---------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	563 995	159 187
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	<u>2 642 166</u>	<u>2 482 979</u>
Likvida medel vid årets slut	3 206 161	2 642 166

Varav kassa och bank	3 206 161	2 642 166
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 349 119 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

100 år

Byggnader, grunddel

Fastighetsförbättr 2004 VA-stambyte (5254 tkr)

50 år

Fastighetsförbättr 2010 Fasad o. bkg (2920 tkr)

20 år

Fastighetsförbättr 2007 Fönsterrenov. (941 tkr)

Fastighetsförbättr 2008 Vindsförråd (59 tkr)

Fastighetsförbättr 2008 Trapphusrenov. (297 tkr)

Fastighetsförbättr 2011 Ventilation (345 tkr)

20 år forts

Fastighetsförbättr 2011 Uppgrad. el (198 tkr)

Fastighetsförbättr 2012 Säkerhetsdörrar (696 tkr)

Fastighetsförbättr 2014 Takv-eanläggning (50 tkr)

Fastighetsförbättr 2014 Entrédörrparti (121 tkr)

Fastighetsförbättr 2020 Bergvärme (2442 tkr)

Fastighetsförbättr 2022 Sopsystem (350 tkr)

10 år

Fastighetsförbättr 2018 Låssystem (161 tkr)

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	938 688	938 688
Hysesintäkter bostad	118 689	111 171
Hysesintäkter lokaler	766 364	745 424
Summa	1 823 741	1 795 283

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 864	2 864
Avgifter andrahandsuthyrning	5 906	0
Summa	8 770	2 864

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	21 234	13 973
Hisstillsyn	7 970	7 713
Snöröjning	6 970	6 774
Gårdskostnader	16 993	42 828
Elavgifter (belysning och uppvärmning)	341 807	349 864
Fjärrvärme	29 629	51 109
Vatten	210 314	415 969
Städning, klottersanering	35 448	35 912
Renhållning hushållssopor	49 190	42 527
Renhållning grovsopor	8 341	8 416
Reparationer fastigheten	45 850	142 344
Reparationer hiss	0	2 722
Övriga fastighetskostnader	13 074	18 147
Fastighetsavgift/-skatt	107 174	99 870
Fastighetsförsäkring	50 814	48 434
Bredband	53 103	53 229
Summa	997 911	1 339 831

Jämförelsestörande post. Vattenkostnaden 2024 var exceptionell (se ovan) 286.548:- avser perioden 2015-03-04 – 2024-07-18.

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Spolning VA-stammar	0	42 591
Rörarbeten	0	49 750
Projekteringskostnad fönsterrenovering	20 125	0
Summa	20 125	92 341

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	69 309	67 399
Revision	22 875	20 000
Övriga förvaltningskostnader	20 932	22 391
Bankavgifter	3 272	2 621
Summa	116 388	112 411

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för styrelse	117 700	107 000
övriga anställda	<u>60 000</u>	<u>57 600</u>
Summa löner och andra ersättningar	177 700	164 600
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	22 341 (0)	21 257 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	200 041	185 857

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 553 527	54 553 527
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	54 553 527	54 553 527
Ingående avskrivningar	- 9 450 358	- 8 794 382
Årets avskrivningar	<u>- 645 802</u>	<u>- 655 976</u>
Utgående avskrivningar	- 10 096 160	- 9 450 358
Redovisat värde	44 457 367	45 103 169

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	36 485 000	33 078 000
Mark	<u>79 888 000</u>	<u>84 856 000</u>
Summa	116 373 000	117 934 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Bredband per mars	13 200	13 200
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 790	5 320
Brandkontoret, fastighetsförsäkring per december	52 641	50 814
Upplupen sparränta	<u>2 000</u>	<u>2 872</u>
Summa	72 631	72 206

Not 9 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken checkkonto	1 206 161	642 166
Handelsbanken placeringskonto	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken placeringskonto	500 000	500 000
Summa	3 206 161	2 642 166

Not 10 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	98 599
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	99 870	99 870
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	<u>107 174</u>	<u>0</u>
Summa	207 044	198 469

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad teletjänster	216	128
Upplupen kostnad grovsopor	2 433	2 251
Upplupen kostnad fjärrvärme	2 945	3 443
Upplupen kostnad el	39 442	45 858
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	47 501	53 052
Förutbetalda avgifter och hyror	179 458	148 540
Beräknad upplupen revision	21 000	20 000
Summa	292 995	273 272

Årsredovisningen beslutades 2026-02-20

Stockholm den dag som framgår av digitala underskrifter

Göran Tullberg, ordförande

Jürgen Pautke

Sarah Molin

Marie Therese Gyllhede

Yvonne Strandberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Fredrik Danelius
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Högvakten 8

Org.nr 769608-7597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högvakten 8 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Högvakten 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska signaturer

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Fredrik Danelius
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 13:07

SENT BY OWNER:

Lisa Burman · 30.03.2026 10:53

DOCUMENT ID:

BJn7qnwoWe

ENVELOPE ID:

SkcX9nPsZg-BJn7qnwoWe

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB Brf Högvakten 8 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

ae99267caa93f5b47a6934c86e130eeeb2435719be291c
474c532303bac04525bfb8798cf106127dd1606a52a6cf
a41e2758a816a2740ff37770bff669609244

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
FREDRIK DANELIUS fredrik@danelius.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:09 30.03.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/05) IP: 5.150.237.240
Göran Hilding Bertilsson Tu llberg gorantullberg@icloud.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:22 30.03.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/08) IP: 172.226.48.41
MARIE THERESE GYLLHED E gyllhede60@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:28 30.03.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/26) IP: 37.199.50.117
Yvonne Margareta Strandb erg Yvonne.strandberg@gmail. com	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:42 30.03.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/01) IP: 109.225.84.130
Jürgen Herbert Pautke jurgen.pautke@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:02 31.03.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/10/08) IP: 109.225.84.177
SARAH MOLIN saraholiviamolin@gmail.co m	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:14 31.03.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/19) IP: 2.68.74.243
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillysto ckholm.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:07 31.03.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* 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