

Årsredovisning 2024

Brf Högvattnet 52

769615-2896



Välkommen till årsredovisningen för Brf Högvattnet 52

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-25. Stadgar registrerades 2023-10-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LIDINGÖ HÖGVATTNET 52	2010	LIDINGÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm. Byggnadernas totalyta är 2837 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Wedin	Ordförande
Axel Petersson	Styrelseledamot
Christer Lundin	Styrelseledamot
Fredrik Thernell	Styrelseledamot
Henrik Ström	Styrelseledamot
Inga-Lill Elisabeth Carlborg	Styrelseledamot
Sven Odqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Sandberg och Anna-Carin Hertzman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Byte av en takfläkt
2022	●	Byte av grindstolpe Dränering av övre parkeringsdäck OVK
2021-2022	●	Reperation av tak
2020-2021	●	Garagerenovering
2020	●	Byte av elcentral Ventilbyte på radiatorer samt justering av värmesystem. Stamspolning

Planerade underhåll

2025	●	Målning och underhåll av pelare Undersökning av och vid behov renovering av trätrappan. Reperation av stenmur vid trappan mot parkeringen
2025 - 2026	●	Byte av belysning till LED
2025-2027	●	Eventuellt byte av fler takfläktar

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Stadshypotek
Banktjänster	Handelsbanken
Bredband	Halebop AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Telge Energi
Elavtal	Fortum
Elnätsavtal	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners/Folksam
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Löpande städning	Allservice
Löpande underhåll av hissarna.	S:t Eriks Hiss
Löpande underhåll av utrustning i Tvättstugan	Söderkyl AB
Medlemsavgift. Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.	Bostadsrätterna

Revision	Parameter Revision AB
Service av värmecentral	Energisparkonsult
Snöröjning och grusborttagning	Lidingö Rental
Teknisk Förvaltning	Kai Kraft
TV	Telia Sverige AB
Vatten, avlopp samt sophantering	Lidingö Stad
Årlig återkommande besiktning av hissarna	Dekra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi bytte leverantör för teknisk förvaltning från Nabo till Kai Kraft.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 535 033	2 328 223	2 345 476	2 424 480
Resultat efter fin. poster	-641 296	-379 608	65 861	261 149
Soliditet (%)	68	68	68	68
Yttre fond	1 555 522	1 094 680	921 684	460 842
Taxeringsvärde	97 000 000	97 000 000	97 000 000	68 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	764	776	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	92,5	93,8	92,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 279	12 318	12 337	12 337
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 279	12 318	12 337	12 337
Sparande per kvm totalyta, kr	-41	27	184	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	22	16	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	147	132	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	39	40	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	208	188	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	2,90	1,19	0,92
Räntekänslighet (%)	14,63	16,13	15,91	15,36

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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret 2024 redovisar vår bostadsrättsförening ett resultat om minus 186 352 kronor före avskrivningar. Denna förlust är en följd av flera faktorer, däribland ökade drift- och räntekostnader. Styrelsen har redan vidtagit åtgärder för att delvis kompensera för kostnadsökningarna genom en höjning av medlemsavgifterna med 10% under 2024 och med ytterligare 6% för 2025.

En betydande del av förlusten under 2024 beror på engångskostnader som inte förväntas återkomma under 2025. Dessa kostnader inkluderar:

1. Reparationer av lägenhetsdörrar: Under 2024 drabbades vi av kostnader för reparationer av lägenhetsdörrar. Dessa kostnader kommer inte att förekomma under 2025, då vi har uppdaterat stadgarna så att medlemmarna nu ansvarar för sina ytterdörrar själva, vilket innebär en kostnadsreduktion om cirka 45 000 kronor.
2. Byte av takfläkt: Vi genomförde ett nödvändigt byte av takfläkt under 2024, som inte var planerat för de kommande åren. Detta medförde en engångskostnad om cirka 80 000 kronor.

Dessa utgifter av engångskaraktär summerar till cirka 125 000 kronor. Förlusten, exklusive dessa engångskostnader, som kan tillskrivas höjda räntor och driftskostnader, uppgår till cirka 78 000 kronor.

Som en del av våra åtgärder för att hantera höjda kostnader, kommer vi att se över våra nuvarande avtal för att försöka reducera driftskostnaderna. Därtill kommer vi att uppdatera vår underhållsplan och planerar att omförhandla våra lån under 2025. Med dessa förändringar som grund, kommer vi att uppdatera budgeten för perioden 2025-2028. Syftet är att bedöma huruvida den nu fastställda avgiftshöjningen om 6% är tillräcklig, eller om ytterligare justeringar behöver göras framåt, speciellt med hänsyn till 2026 och därpå följande år.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	69 381 000	-	-	69 381 000
Upplåtelseavgifter	11 246 500	-	-	11 246 500
Fond, yttre underhåll	1 094 680	-	460 842	1 555 522
Balanserat resultat	-5 347 579	-379 608	-460 842	-6 188 029
Årets resultat	-379 608	379 608	-641 296	-641 296
Eget kapital	75 994 993	0	-641 296	75 353 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-6 188 029
Årets förlust	-641 296
Totalt	-6 829 325

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	460 842
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 169
Balanseras i ny räkning	-7 219 998
	-6 829 325

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 535 033	2 328 223
Övriga rörelseintäkter	3	-1	14 574
Summa rörelseintäkter		2 535 032	2 342 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 442 793	-1 111 608
Övriga externa kostnader	9	-172 035	-211 010
Personalkostnader	10	-68 205	-84 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454 944	-454 944
Summa rörelsekostnader		-2 137 977	-1 862 412
RÖRELSERESULTAT		397 055	480 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 169	153 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 085 520	-1 013 033
Summa finansiella poster		-1 038 352	-859 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-641 296	-379 609
ÅRETS RESULTAT		-641 296	-379 609

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	107 056 022	107 510 966
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 056 022	107 510 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 056 022	107 510 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 299	25 124
Övriga fordringar	14	1 731 672	1 982 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 775	71 661
Summa kortfristiga fordringar		1 824 746	2 079 004
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 224 249	2 199 340
Summa kassa och bank		2 224 249	2 199 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 048 995	4 278 345
SUMMA TILLGÅNGAR		111 105 017	111 789 311

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 627 500	80 627 500
Fond för yttre underhåll		1 555 522	1 094 680
Summa bundet eget kapital		82 183 022	81 722 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 188 029	-5 347 579
Årets resultat		-641 296	-379 608
Summa fritt eget kapital		-6 829 325	-5 727 187
SUMMA EGET KAPITAL		75 353 696	75 994 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 835 000	31 945 000
Leverantörsskulder		236 493	107 837
Skatteskulder		164 169	158 534
Övriga kortfristiga skulder		34 673	-7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	480 986	582 954
Summa kortfristiga skulder		25 751 321	32 794 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 105 017	111 789 311

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 055	480 385
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	454 944	454 944
	851 999	935 329
Erhållen ränta	47 169	153 039
Erlagd ränta	-1 115 438	-833 552
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-216 270	254 816
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 976	-14 364
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 921	-345 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-123 325	-104 766
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-110 000	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 000	-55 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-233 325	-159 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 102 083	4 261 848
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 868 757	4 102 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högvattnet 52 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet. dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 304 192	2 090 163
Hysesintäkter, p-platser	132 300	134 900
Kabel-TV/Bredband	77 112	76 948
El	15 318	16 287
Övriga intäkter	6 111	9 925
Summa	2 535 033	2 328 223

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Elprisstöd	0	9 525
Övriga rörelseintäkter	0	5 052
Summa	-1	14 574

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	38 188	55 346
Städning	29 088	44 080
Besiktning och service	41 602	23 817
Trädgårdsarbete	3 782	2 117
Snöskottning	108 200	71 888
Övrigt	0	2 100
Summa	220 860	199 348

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	41 802	12 666
Bostäder	908	0
Tvättstuga	6 706	11 836
Soprum/miljöanläggning	544	0
Dörrar och lås/porttele	44 992	494
Ventilation	0	2 150
El	9 560	0
Hissar	85 567	36 458
Temp. rep und eller projekt	0	43 170
Summa	190 080	106 774

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	70 169	0
Summa	70 169	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	117 578	61 850
Uppvärmning	467 825	418 314
Vatten	111 075	109 562
Sophämtning	79 256	71 540
Summa	775 734	661 265

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 321	57 137
Övrigt	7 186	4 170
Bredband	2 688	0
Bredband/Kabeltv	27 750	0
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	83 130	81 039
Summa	185 950	144 221

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 504	11 944
Övriga förvaltningskostnader	61 263	79 550
Juridiska kostnader	0	4 859
Revisionsarvoden	32 156	36 625
Ekonomisk förvaltning	74 112	68 032
Konsultkostnader	0	10 000
Summa	172 035	211 010

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	51 999	70 000
Sociala avgifter	16 206	14 850
Summa	68 205	84 850

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 082 961	1 012 532
Övriga räntekostnader	2 559	501
Summa	1 085 520	1 013 033

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 225 551	112 225 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 225 551	112 225 551
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 714 585	-4 259 641
Årets avskrivning	-454 944	-454 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 169 529	-4 714 585
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 056 022	107 510 966
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 598 800</i>	<i>24 598 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	97 000 000	97 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 044	96 044
Utgående anskaffningsvärde	96 044	96 044
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-96 044	-96 044
Utgående avskrivning	-96 044	-96 044
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	87 164	79 477
Nabo Klientmedelskonto	578 512	832 942
Borgo	1 065 996	1 069 801
Summa	1 731 672	1 982 219

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 585	33 220
Försäkringspremier	21 705	19 913
Förvaltning	19 485	18 528
Summa	76 775	71 661

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-06	3,89 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2025-04-30	1,10 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2025-04-29	3,25 %	10 835 000	10 945 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,54 %	10 000 000	10 000 000
Summa			34 835 000	34 945 000
Varav kortfristig del			24 835 000	31 945 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 835 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	322
El	21 061	3 237
Uppvärmning	59 643	60 536
Utgiftsräntor	149 722	179 640
Vatten	0	14 583
Löner	0	70 000
Beräknade uppl. sociala avifter	0	14 850
Förutbetalda avgifter/hyror	220 560	209 786
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	480 986	582 954

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	80 763 000	80 763 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

6% avgiftshöjning 250101. Uppdaterade stadgar och underhållsplan.

Underskrifter

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

Stockholm

Axel Petersson
Styrelseledamot

Christer Lundin
Styrelseledamot

Fredrik Thernell
Styrelseledamot

Henrik Ström
Styrelseledamot

Inga-Lill Elisabeth Carlborg
Styrelseledamot

Niklas Wedin
Ordförande

Sven Odqvist
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 16:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.06.2025 09:51

DOCUMENT ID:

SksudLtQlg

ENVELOPE ID:

BJ-9_dLt7gl-SksudLtQlg

DOCUMENT NAME:

Brf Högvattnet 52, 769615-2896 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

1e25acea4f8f11d164bf8321086d4eef0405fe5809df446
5f58bfec7dbd8ec821b9f65cf190b29316f1af23b6782f0c
d0ce5af92ac40c40fbc501d25876ae804

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. KARL HENRIK STRÖM henrik.strom@kvantum.ic a.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 10:11 13.06.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.125
2. Christer Evert Lundin christer.lundin01@gmail.c om	 Signed Authenticated	13.06.2025 10:24 13.06.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.98.11
3. NIKLAS WEDIN nicklaswedin@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 10:54 13.06.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Inga-Lill Elisabeth Carlbor g ingalill.carlborg@gmail.co m	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:06 13.06.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
5. Axel Wilhelm Petersson petersson.axel@gmail.co m	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:07 13.06.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.217
6. Sven Oscar Folke Odqvist sven.odqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:13 13.06.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.69.233
7. Karl Fredrik Christian The rnell thernell@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:18 13.06.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.154.15
8. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterre vision.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 16:46 13.06.2025 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 74.241.242.148

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

Attachments

No attachments related to this document

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 Brf Högvattnet 52
Org.nr. 769615-2896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högvattnet 52 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION



rkqqu08K7ge-ryZiu_it7gg

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 Högvattnet 52 för år 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



rkqqu08K7ge-ryZiu_it7gg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 16:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.06.2025 09:51

DOCUMENT ID:

ryZiu_I7gg

ENVELOPE ID:

rkgqu08K7ge-ryZiu_I7gg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA - Brf Högvattnet 52.pdf

2 pages

SHA-512:

950cb3dd122f95de6b789f98aa54f07934869cd198971d

5eaaabf3bc1890832073fce995021befa7fa1f512260464

9e3ce528cdb595116d03ff56998092aadcb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	13.06.2025 16:46	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterre vision.se	Authenticated	13.06.2025 16:39	Low	IP: 74.241.242.148

* 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