

Brf Vaktaren 17



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Brf Väktaren 17
769609-1508

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betraktas som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2022 och planeras vara oförändrade under 2023 förutsatt att föreningens ekonomiska situationen fortsätter stabilt.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Stockholm Väktaren 17, vilken är belägen vid Fridhemsplan på adressen S:t Eriksgatan 29. Tomtarealen uppgår till 762 kvm.

Byggnaden på fastigheten uppfördes åren 1935-36 och består av två delar, ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 2 752 kvm², varav 1 317 kvm² utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 1 436 kvm² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Stockholm Exergi AB.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten

OVK och stamspolning i alla lägenheter	2022
Projektplan och offerter för stambyte på Åhlens personalrum	2022
Plattsättning av marmorstenar på éntren	2022
Utrustning av sedumtaket med häng- och stupränna	2022
Renovering av trappuppgångar	2021-2022
Installering av digitala tidningshållare	2021
Genomgång av brandsäkerhet	2021
Genomförd gaskontroll och åtgärdat anmärkningar	2021
Byte av fläkt på taket på gatuhuset	2021
Injustering av värmesystemet och byte av ventilationer till radiatorer	2021
Nya krukor samt planteringar på gården	2021
Renovering av hissen	2020
Installering av digitala postboxar	2020
Fasadtvätt mot Sankt Eriksgatan	2020
Ventilation inventering	2020
Ny cirkulationspump till värmecentral	2019
Nytt expansionskärl	2019
Bauer reningssystem för VS	2019
Installation av digitala elmätare	2019
Nya porttelefoner och avläsare	2019
Målning av fotrännor på yttertak av fastigheten	2018
Byte av takslingor och elskåp på vindarna	2018
Byte av lågenergilampor i trapphusen	2018
Takrenovering över Åhlens	2018
Byggnation av altan med pergola	2018
Konvertering av gropsoprummet på gården till förråd	2018
Installation av Intelligy-system för att styra fjärrvärmern	2018

Installation av Yale Doorman lås på dörrar	2018
Renovering av soprummet till miljörum	2017
Installation av belysning på gården	2017
Installation av gemensam el	2017
Installation av ventilationsaggregat till butikslokalen	2017-2015
Installationer av matavfallskvarnar	2016
Slipning/polering av stengolvet i trapphusen	2016
Uppdaterat porttelefon/koder och säkerhet	2016-2015
Renovering av fönstren	2014
Renovering av tvättstuga	2013
Gården – planering och förverkligande	2012-2011
Byte av takplåt	2011
Byte av entréparti och övriga gemensamma dörrar	2010
Renovering av trapphusen	2010-2009
Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter	2009
Installation av balkonger	2008

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Fastighetsägarna. Teknisk förvaltning har utförts av Ekströms Service AB.

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätt om totalt 1 317 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

1 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11 st	4 st	5 st	1 st

Under verksamhetsåret har 1 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen upplåter en lokal om 122 kvm till sjukgymnastik samt 1 314 kvm till butik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

FÖRENINGSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 17 maj 2022, deltog 15 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	2024	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	2024	Ledamot
Elin Kullberg	2024	Ledamot
Philip Hördegård	2023	Ledamot
Niklas Rygart	2023	Ledamot
Rune Kristensen	2023	Ledamot
Jesper Ingemarsson	2023	Suppleant
Joakim Häll	2023	Revisor från Borevision
Jörgen Göteheds	2023	Suppleant revisor från Borevision
Anders Elmgren	2023	Valberedning
Sara Kaye	2023	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 4 stycken medlemsutskick per e-post under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit plattläggning av marmorstenar i éntren och finslippning av renovering av trappuppgångar, utfört OVK och stamspolning i alla lägenheter, förbättring av sedumtaket, lagning av golvet i gårdsförråd, cykelrensning på gården, planering av stambyte i Åhlens personalrum, tagit i bruk Planina systemet för underhållsplan, tagit offerter för solceller samt genomfört förhandlingar med en ny hyresgäst till lokalen. Vi har underhållsplan för de kommande 25 år.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början trettiotvå och vid årets slut trettioett medlemmar. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 747 833	3 633 549	3 402 032	3 557 697	3 421 469
Res i % av nettoomsättning	9,25	3,08	-1,05	9,02	- 1,73
Res. efter finansiella poster	739 317	423 349	275 735	732 438	238 994
Balansomslutning	54 025 755	54 323 451	54 439 609	55 490 102	55 126 754
Årsavgift per kvm BOA (kr)	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	72,29	71,3	69,62	69,49	66,16
Lån per kvm BOA (kr)	10 068	10 448	10 828	11 398	11 968
Sparande per kvm	538	491	439	438	387
Nettoskuld	10 548 113	11 511 574	12 478 701	12 877 222	14 460 735
Energikostnader per kvm	249	207	162	178	192


Boytan har varit fel i föregående förvaltningsberättelser. Lån per kvm² (BOA) kr har korrigerats för åren 2018 - 2021.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	2 193 000	901 505	1 820 342	111 984	38 707 448
<i>Resultatdis- position enl. förenings- stämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			222 600		-222 600		
Balanseras i ny räkning					111 983	- 111 984	
Årets resultat						346 532	346 532
Belopp vid årets utgång	23 759 676	9 920 941	2 415 600	901 505	1 709 725	346 532	39 053 979
			Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
			36 997 22		2 056 257		39 053 979

Resultatdisposition*Belopp i kr**Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	1 709 725
Årets resultat	346 532
Totalt	2 056 257
Avsättning till yttre fond	222 600
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	1 833 657
Summa	2 056 257

Ytterligare upplysningar vad som beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 747 833	3 633 549
Summa rörelseintäkter		3 747 833	3 633 549
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 021 048	-2 271 915
Övriga externa kostnader	4	-78 920	-80 818
Personalkostnader och arvoden	5	-152 572	-161 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 948	-636 948
Summa rörelsekostnader		-2 889 488	-3 151 452
Rörelseresultat		858 345	482 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 117	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 145	-58 773
Summa finansiella poster		-119 028	-58 748
Resultat efter finansiella poster		739 317	423 349
Resultat före skatt		739 317	423 349
Skatt		-392 785	-311 365
Årets resultat		346 532	111 984

MB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 031 131	51 593 151
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	7	171 014	245 942
Summa materiella anläggningstillgångar		51 202 145	51 839 093
Summa anläggningstillgångar		51 202 145	51 839 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 620	1 440
Övriga fordringar		83 689	204 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 414	40 336
Summa kortfristiga fordringar		121 723	245 932
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 701 887	2 238 426
Summa kassa och bank		2 701 887	2 238 426
Summa omsättningstillgångar		2 823 610	2 484 358
SUMMA TILLGÅNGAR		54 025 755	54 323 451

ra

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		2 415 600	2 193 000
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		36 997 722	36 775 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 709 725	1 820 342
Årets resultat		346 532	111 984
Summa fritt eget kapital		2 056 257	1 932 326
Summa eget kapital		39 053 979	38 707 448
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		73 341	73 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	13 750 000
Summa långfristiga skulder		-	13 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 250 000	-
Leverantörsskulder		125 070	126 980
Skatteskulder		17 329	-
Övriga skulder		247 781	448 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 258 255	1 216 835
Summa kortfristiga skulder		14 898 435	1 792 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 025 755	54 323 451

ix

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Föreningen är en skattefri Brf och beskattas för sitt resultat.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1-2 %	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	10-20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyra, lokaler	3 318 651	3 220 522
Fastighetsskatt	299 990	272 000
Uppvärmningsersättning	107 133	107 000
IT/ Bredband	3 000	3 000
Övriga intäkter	19 059	31 027
	<u>3 747 833</u>	<u>3 633 549</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	47 854	71 340
Städning	43 963	46 686
Tillsyn, besiktning, kontroller	59 691	131 545
Trädgårdsskötsel	28 150	49 935
Snöröjning	7 345	21 311
Reparationer	42 073	206 769
El	333 713	218 406
Uppvärmning	294 665	299 134
Vatten	57 670	65 041
Sophämtning	42 489	48 800
Försäkringspremie	37 170	35 877
Fastighetsavgift bostäder	31 668	30 639
Fastighetsskatt lokaler	300 000	272 000
Övriga fastighetskostnader	43 665	27 132
Kabel-tv/Bredband/IT	83 120	76 615
Förvaltningsarvode ekonomi	54 857	53 143
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		180
Panter och överlåtelser	5 098	3 073
Övriga externa tjänster	9 690	9 279
	<u>1 522 881</u>	<u>1 666 905</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	404 637	302 574
VA/Sanitet	59 518	
Värme		101 926
Ventilation	34 012	
Balkonger		95 375
Gård		11 571
Övrigt		93 564
	<u>498 167</u>	<u>605 010</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 021 048</u>	<u>2 271 915</u>

12

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	19 453	11 928
Konsultarvode	29 850	40 742
Revisionarvode	29 617	28 148
Summa	78 920	80 818

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	119 000	126 000
Sociala kostnader	33 572	35 771
	152 572	161 771

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 903 215	31 903 215
-Ombyggnad	12 149 223	12 149 223
-Mark	15 373 200	15 373 200
	59 425 638	59 425 638
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 832 487	-7 270 467
-Årets avskrivning enligt plan	-562 020	-562 020
	-8 394 507	-7 832 487
Redovisat värde vid årets slut	51 031 131	51 593 151
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 200 000	29 200 000
Mark	53 800 000	45 000 000
	88 000 000	74 200 000
Bostäder	58 000 000	47 000 000
Lokaler	30 000 000	27 200 000
	88 000 000	74 200 000

2

Not 7 Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	876 781	876 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-630 839	-555 911
-Årets avskrivning enligt plan	-74 928	-74 928
	-705 767	-630 839
Redovisat värde vid årets slut	171 014	245 942

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	189 068	140 887
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 512 819	2 097 539
Summa	2 701 887	2 238 426

Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta per 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	2023-03-28	3,065%	4 000 000	500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek	2023-03-28	3,065%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek	2023-03-28	3,065%	2 000 000		2 000 000
Swedbank Hypotek	2023-03-28	3,065%	2 250 000		2 250 000
			13 250 000		13 750 000

Varav långfristig del 0 kr
Varav kortfristig del 13 250 000 kr

Enligt FARs uttalande har lån flyttats från långfristiga till kortfristiga.
Styrelsens avsikt är att amortera 500 000 - 1 000 000 kr beroende på kassaläget.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	35 500 000	32 500 000
Summa ställda säkerheter	35 500 000	32 500 000

WS

Not 11 Eventualförpliktelser

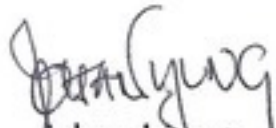
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2023-04-24


Johan Ljung


Liisa Aalto


Philip Hördegård


Niklas Rygart


Rune Kristensen


Elin Kullberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27


Joakim Häll
Bo Revision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Väktaren 17, org.nr. 769609-1508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väktaren 17 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Väktaren 17 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 27/4-2023



.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor