



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF VAKTEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2

Ekonomi **4**

Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Vakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Tullinge.

Förvaltningsberättelse 2023

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vakten:1 som är byggd 2016. Av föreningens 16 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Fastigheter består av ett hus om två våningar med en sammanlagd boyta om 864 kvm.

Lägenheter

I föreningen finns 4 lägenheter om 3 rok samt 12 lägenheter om 2 rok.

Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året 1 stycken överlåtits; 1 st 2 rok.

På föreningens fastigheter finns 16 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-04-23. På stämman deltog 7 medlemmar, röstlängden var 5.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Styrelse 2023 fr.o.m 2023-04-23

Daniel Hallberg	Ordförande/ledamot
Mattias Järvinen	Kassör/ledamot
Tobias Rosenberg	Fastighetsansvarig/ledamot

Victoria Hellquist	Styrelsesuppleant
Anna Lindgren	Styrelsesuppleant
Maria Baarsen	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Till styrelsen kommer ordinarie arvode om 15 000 kr att utdelas efter kommande årsstämma.

Revisor

Björn Sjödin, Focus Revision.

Valberedning

Valberedning har varit Mattias Järvinen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har köpts in från Storholmen Förvaltning.

Fastighetsskötsel har köpts av Jensen drift och Villastaden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 004	650	654	652
Resultat efter finansiella poster	29	-199	-175	-178
Soliditet (%)	75,9	75,7	75,7	75,5
Lån/kvm totalyta (kr)	9 694	9 740	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	386	127	0	0
Räntekänslighet (%)	9	14	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	270	262	0	0
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	1 103	690	0	0

Nyckeltalen som är 0 2020-2021 beror på att dessa nyckeltal är nya för 2023.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 864 kvm totalyta.

Nettoomsättning: Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster: Anger årets bokförda resultat.

Soliditet: Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Räntekänslighet: Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta: Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta: Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 120 000	1 845 000	0	-1 011 196	-199 224	26 754 580
Avsättning uh-fond			6 470	-6 470		0
Disposition av föregående års resultat:				-199 224	199 224	0
Årets resultat					29 348	29 348
Belopp vid årets utgång	26 120 000	1 845 000	6 470	-1 216 890	29 348	26 783 928

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 216 889
årets vinst	29 348
	-1 187 541
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	6 470
I ny räkning överföres	-1 194 011
	-1 187 541

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter och hyror			
Nettoomsättning	2	1 003 739	650 250
Övriga rörelseintäkter		9 321	5 164
Summa rörelseintäkter		1 013 060	655 414
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-358 275	-404 307
Övriga externa kostnader		-21 082	-20 062
Personalkostnader	4	-19 714	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 170	-304 170
Summa rörelsekostnader		-703 241	-748 252
Rörelseresultat		309 819	-92 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 559	-106 387
Summa finansiella poster		-280 471	-106 386
Resultat efter finansiella poster		29 348	-199 224
Resultat före skatt		29 348	-199 224
Årets resultat		29 348	-199 224

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 857 810	35 161 980
Summa materiella anläggningstillgångar		34 857 810	35 161 980
Summa anläggningstillgångar		34 857 810	35 161 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 291	3 291
Övriga fordringar		7 679	304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 939	14 162
Summa kortfristiga fordringar		25 909	17 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		401 363	151 240
Summa kassa och bank		401 363	151 240
Summa omsättningstillgångar		427 272	168 997
SUMMA TILLGÅNGAR		35 285 082	35 330 977

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 965 000	27 965 000
Fond för yttre underhåll		6 470	0
Summa bundet eget kapital		27 971 470	27 965 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 216 889	-1 011 196
Årets resultat		29 348	-199 224
Summa fritt eget kapital		-1 187 541	-1 210 420
Summa eget kapital		26 783 929	26 754 580
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	1 759 250	1 839 250
Summa långfristiga skulder		1 759 250	1 839 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	6 616 370	6 576 370
Leverantörsskulder		26 121	32 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 412	128 686
Summa kortfristiga skulder		6 741 903	6 737 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 285 082	35 330 977

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		29 348	-199 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		304 170	304 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		333 518	104 946
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 152	-1 906
Förändring av leverantörsskulder		-5 970	7 718
Förändring av kortfristiga skulder		-29 273	56 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten		290 123	167 597
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-40 000	-118 270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-118 270
Årets kassaflöde		250 123	49 327
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		151 240	101 912
Likvida medel vid årets slut		401 363	151 239

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	953 339	595 824
Laddstationer	3 000	2 376
Hyror garage och parkeringsplatser	47 400	52 050
	1 003 739	650 250

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel, snöröjning	33 123	99 956
OVK	9 750	0
Bevakning jour, utryckning	104	1 144
Reparationer	4 703	5 883
El	36 172	47 906
Fjärrvärme	159 590	141 557
Vatten	37 485	36 646
Sophämtning	26 649	21 448
Fastighetsförsäkringar	17 150	15 088
Överlåtelse-/och pantsättningsavgift	2 520	6 953
Arvode ekonomisk förvaltning	20 167	18 914
Arvode uppdrag/utredningar	10 862	8 812
	358 275	404 307

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	15 001	15 000
Sociala avgifter styrelsearvode	4 713	4 713
	19 714	19 713

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 417 000	30 417 000
Mark	6 570 000	6 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 987 000	36 987 000
Ingående avskrivningar	-1 825 020	-1 520 850
Årets avskrivningar	-304 170	-304 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 129 190	-1 825 020
Utgående redovisat värde	34 857 810	35 161 980

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	slutbetalning	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,11	2024-12-30	4 358 370	4 358 370
Stadshypotek	4,57	2024-12-01	2 218 000	2 218 000
Stadshypotek	1,33	2026-12-01	1 799 250	1 839 250
			8 375 620	8 415 620
Varav kortfristig del			6 616 370	6 576 370

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skulde enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8,18 mkr.

Not 7 Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Stockholm 2024

Daniel Hallberg
Ordförande

Mattias Järvinen

Tobias Rosenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vakten
Org.nr. 769629-9150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vakten för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vakten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-21 16:51:11 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9ef8343008dd4e62a151bc8c4cbc085a