

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väktaren

782000-0946

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lokaler under nyttjanderätt för obestämd tid. Föreningen har äganderätt på marken. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HEDEMORA.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Kurt Josefsson	Ordförande/ledamot	2025
Kurt Josefsson	Sekreterare	2025
Britt-Marie Gilén	Ledamot	2026
Yvonne Herrdahl	Ledamot	2026
Fergus Incoronato	Ledamot	2026
Lillemor Dahlstedt	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Ann-Chatrine Johansson	Suppleant	2025
------------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Marie Gunnarsson	Auktoriserad revisor	2025
------------------	----------------------	------

Valberedning

Styrelsen hanterar valberedningsfrågor

Valda t.o.m. årsstämman

Valda t.o.m. årsstämman

Valda t.o.m. årsstämman

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten VÅRDTORNET 16 med säte i Hedemora kommun med ett åsatt taxeringsvärde på 8 655 000 kronor och ett byggnadsvärde om 6 704 000 kronor, markvärde 1 951 000 kr enligt 2022 års taxering.

Bokförda värde 2024-12-31 4 708 316 kronor (4 882 458 kronor).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Underhåll

Under året har det varit vattenskador i lgh 4, vattenläckor i rör i källaren, stopp i avlopp, byte av ett antal termostater och reparation av nya tvättmaskinen.

De nya kopparrören i källaren isoleras med tanke på energibesparing. Efter två vattenskador på element inom ett år innebär det att självrisken höjs från 28 600kr till vid eventuell ny vattenskada till 85 900kr.

Serviceavtalet med Hedemora Energi angående fjärrvärme har förtydligats.

I övrigt reparationer och underhåll i normal omfattning.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
20	Lägenheter	1329 kvm
2	Lokaler	159 kvm

Under året har lägenheterna 1, 12 och 16 bytt ägare.

Förvaltning

Föreningens räkenskaper och medelsförvaltning har under året handhåfts av LR Revision & Redovisning,

Åsgatan 59, 776 31 Hedemora. Kassör BRF Väktaren, Kurt Josefsson.

Medlemsinformation

Styrelsen har genomfört 5 styrelsemöten.

Årsstämman hölls den 16 maj 2024, samma dag genomfördes konstituerande möte.

Trivsselfrämjande sysslor enligt plan genomfördes maj t.o.m. september.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan för positiv soliditet med referenspunkt soliditet 2017 följer i stort plan. Avvikelse beror på de höjda avgifterna för fjärrvärme, sophantering, vatten och avlopp samt kostnadsökningar på försäkringar. Under 2025 kommer lån omförhandlas, med risk för höjda räntekostnader. Avgiftshöjning fr.o.m. 1 januari 2025 med 5%.

Ingen investering genomförd under 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	772	759
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 065	4 169
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 065	4 169
Sparande per kvm (kr/kvm)	99	90
Räntekänslighet (%)	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	232
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 220	273 429	-1 658 224	90 817	-1 160 758
Disposition av föregående års resultat:		-273 429	364 246	-90 817	0
Årets resultat				-26 713	-26 713
Belopp vid årets utgång	133 220	0	-1 293 978	-26 713	-1 187 471

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 293 979
årets förlust	-26 713
	-1 320 692

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 320 692
	-1 320 692

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 146 607	1 129 909
Övriga intäkter		1 873	7 910
		1 148 480	1 137 819
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-29 025	-29 024
Driftskostnader	3	-605 071	-577 925
Övriga kostnader	4	-70 461	-98 407
Personalkostnader	5	-107 896	-112 326
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-174 142	-43 454
		-986 595	-861 136
Rörelseresultat		161 885	276 683
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 664	-185 938
		-188 598	-185 866
Resultat efter finansiella poster		-26 713	90 817
Resultat före skatt		-26 713	90 817
Årets resultat		-26 713	90 817

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

6, 7, 8, 9,
10, 11,
12, 13,
14, 15,

Byggnader och mark

16, 17

4 708 316

4 882 458

Inventarier, verktyg och installationer

18

0

0

4 708 316

4 882 458

Summa anläggningstillgångar

4 708 316

4 882 458

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

243 054

248 158

Övriga fordringar

4 064

3 926

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 406

61 875

310 524

313 959

Kassa och bank

312 044

306 905

Summa omsättningstillgångar

622 568

620 864

SUMMA TILLGÅNGAR

5 330 884

5 503 322

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

133 220

133 220

Fond för yttre underhåll

0

273 429

133 220

406 649

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 293 979

-1 658 224

Årets resultat

-26 713

90 817

-1 320 692

-1 567 407

Summa eget kapital

-1 187 472

-1 160 758

Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

20

5 894 172

6 048 492

Summa långfristiga skulder

5 894 172

6 048 492

Kortfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

154 320

154 320

Förskott från kunder

303 767

285 804

Leverantörsskulder

63 406

61 875

Aktuella skatteskulder

1 159

2 021

Övriga skulder

46 479

42 447

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

55 053

69 121

Summa kortfristiga skulder

624 184

615 588

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 330 884

5 503 322

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-26 713

90 817

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

174 142

43 454

Betald skatt

-910

4 695

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

146 519

138 966

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 104

-33 295

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 621

-9 974

Förändring av leverantörsskulder

1 531

9 974

Förändring av kortfristiga skulder

3 894

21 644

Kassaflöde från den löpande verksamheten

155 427

127 315

Avsättningar

Inre reparationsfond

4 033

0

Kassaflöde från avsättningar

4 033

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-154 320

-154 320

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-154 320

-154 320

Årets kassaflöde

5 140

-27 005

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

306 905

333 910

Likvida medel vid årets slut

312 045

306 905

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsisolering	2 %
Takrenovering	2 %
Fönsterrenovering	2 %
Stambyte	2,5 %
Lägenhetsdörrar	2,5 %
Balkonger	2 %
Elsanering	2 %
Energibesparing	5 %
Värmeväxlare	5 %
Inventarier	20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 392 000	7 392 000
	7 392 000	7 392 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 017 637	1 004 715
Årsavgifter lokaler	128 976	125 220
	1 146 613	1 129 935

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avlopp, sophämtning och TV.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Elkostnader	23 854	32 028
Värmekostnader	253 578	219 381
Vattenavgifter	123 320	93 422
Renhållningskostnader	53 157	57 995
Kabel-TV	41 256	39 113
Reparation o underhåll	23 943	71 716
Diverse omkostnader	24 088	10 405
Fastighetsskatt	29 025	29 024
Fastighetsförsäkring	61 875	53 865
	634 096	606 949

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Avs inre reparationsfond	4 033	4 016
Rep o underhåll inventarier	0	0
Kontorsmaterial	3 532	3 251
Porto	0	0
Revisionskostnader	10 500	9 000
Redovisningstjänster	32 783	44 125
Bankkostnader	15 637	2 160
Övr kostnader	3 976	35 856
	70 461	98 408

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Löner och styrelsearvoden	87 047	91 689
	87 047	91 689
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	2 060	2 003
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 788	18 634
	20 848	20 637
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	107 895	112 326

Not 6 Byggnad Stomme

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	739 116	953 698
Omklassificeringar	0	-214 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	739 116	739 116
Ingående avskrivningar	-739 116	-869 804
Omklassificeringar	0	130 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-739 116	-739 116
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 582	
Omklassificeringar	0	214 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 582	214 582
Utgående redovisat värde	214 582	214 582

Not 8 Byggnad Lokaler

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	10 000	10 000

Not 9 Byggnad Fastighetsisolering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 237	302 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 237	302 237
Ingående avskrivningar	-264 227	-258 182
Årets avskrivningar	-6 045	-6 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 272	-264 227
Utgående redovisat värde	31 965	38 010

Not 10 Byggnad Fönster

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	986 957	986 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 957	986 957
Ingående avskrivningar	-427 823	-408 084
Årets avskrivningar	-19 739	-19 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447 562	-427 823
Utgående redovisat värde	539 395	559 134

Not 11 Byggnad Tak

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 167	453 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 167	453 167
Ingående avskrivningar	-453 167	-453 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-453 167	-453 167
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Byggnad Stammar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 225 470	2 225 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 225 470	2 225 470
Ingående avskrivningar	-1 010 764	-955 127
Årets avskrivningar	-55 637	-55 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 066 401	-1 010 764
Utgående redovisat värde	1 159 069	1 214 706

Not 13 Byggnad Dörrar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 410	335 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 410	335 410
Ingående avskrivningar	-118 224	-109 839
Årets avskrivningar	-8 385	-8 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 609	-118 224
Utgående redovisat värde	208 801	217 186

Not 14 Byggnad Balkong

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 397 037	1 397 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 397 037	1 397 037
Ingående avskrivningar	-329 811	-301 870
Årets avskrivningar	-27 941	-27 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 752	-329 811
Utgående redovisat värde	1 039 285	1 067 226

Not 15 Byggnad Elsanering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 727 811	1 727 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 727 811	1 727 811
Ingående avskrivningar	-397 489	-362 933
Årets avskrivningar	-34 556	-34 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 045	-397 489
Utgående redovisat värde	1 295 766	1 330 322

Not 16 Byggnad Energibesparing

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 004	318 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 004	318 004
Ingående avskrivningar	-178 897	-162 997
Årets avskrivningar	-15 900	-15 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 797	-178 897
Utgående redovisat värde	123 207	139 107

Not 17 Värmeväxlare

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 788	118 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 788	118 788
Ingående avskrivningar	-26 603	-20 664
Årets avskrivningar	-5 939	-5 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 542	-26 603
Utgående redovisat värde	86 246	92 185

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 632	108 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 632	108 632
Ingående avskrivningar	-108 632	-108 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 632	-108 632
Utgående redovisat värde	0	0

Not 19 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 048 492 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

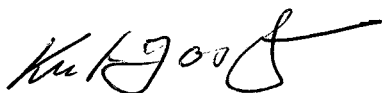
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 894 172	6 048 492
	5 894 172	6 048 492
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	154 320	154 320
	154 320	154 320

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 2 258288	4,920	2026-03-01	1 179 384	1 209 432
Stadshypotek 2 721247	2,89	2025-01-30	1 490 000	1 530 000
Stadshypotek 1 88796	2,32	2025-12-01	1 776 000	1 824 000
Stadshypotek 1 257240	3,9	2025-03-04	400 608	410 880
Stadshypotek 5 95464	1,85	2025-12-30	1 202 500	1 228 500
			6 048 492	6 202 812
Kortfristig del av långfristig skuld			154 320	154 320

Hedemora 2025-03-10



Kurt Josefsson
Ordförande



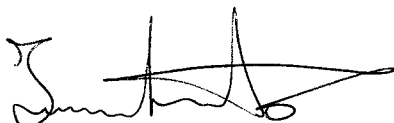
Yvonne Herrdahl



Britt-Marie Gilén



Lillemor Dahlstedt



Fergus Incoronato

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28



Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor