



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vaktstugan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaktstugan 2	2021	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 163 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Olof Hedbom	Ordförande
Ali Gharavi	Styrelseledamot
Jiezzah Lindahl Odell	Styrelseledamot
Servan Tatal	Styrelseledamot
Victor Garcia Fernandez	Styrelseledamot
Nikos Ioannidis	Suppleant
Pia Berg	Suppleant

Valberedning

Niklas Karlsten

Firmateckning

Två i styrelsen i förening

Revisorer

Bo Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen installerade 10 nya laddplatser i garaget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har per den 30 september 2024 sagt upp trädgårdsskötselavtalet med Stockholm Mark & Service.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 925 955	5 615 678	4 875 754	-
Resultat efter fin. poster	-1 144 991	-2 723 206	416 862	-
Soliditet (%)	76	76	75	63
Yttre fond	1 839 890	369 890	185 000	-
Taxeringsvärde	242 637 838	242 637 838	238 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	808	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	87,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 647	13 777	13 744	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 647	13 777	13 744	-
Sparande per kvm totalyta, kr	185	144	394	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	82	75	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	42	25	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	65	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	188	133	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,93	-	-
Räntekänslighet (%)	16,11	17,25	-	-

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 vatten (totalt 206 579 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Det negativa resultatet – 1 144 991 kronor beror på avskrivningar med 2 206 408 kronor.

Avskrivningar av byggnaderna sker genom en rak avskrivning. Styrelsen anser att avskrivningen inte motsvarar byggnadernas underhållsbehov sett över tid och styrelsens bedömning är att föreningen inte behöver ta in avgifter för att täcka hela avskrivningskostnaden.

Vid bortseende från avskrivningar enligt ovan hade årets resultat blivit positivt med 1 061 417 kronor.

Styrelsens bedömning utifrån ovan är att det för närvarande inte behöver vidtas några åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	178 880 000	-	-	178 880 000
Upplåtelseavgifter	96 320 000	-	-	96 320 000
Fond, yttre underhåll	369 890	-	1 470 000	1 839 890
Balanserat resultat	46 972	-2 723 206	-1 470 000	-4 146 234
Årets resultat	-2 723 206	2 723 206	-1 144 991	-1 144 991
Eget kapital	272 893 656	0	-1 144 991	271 748 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 676 234
Årets resultat	-1 144 991
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 470 000
Totalt	-5 291 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	76 893
Balanseras i ny räkning	-5 214 332

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	5 923 866	5 615 678
Övriga rörelseintäkter	3	3 983	-2 648
Summa rörelseintäkter		5 927 849	5 613 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 634 484	-2 625 387
Övriga externa kostnader	9	-317 487	-1 660 292
Personalkostnader	10	-138 190	-221 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 206 408	-2 193 888
Summa rörelsekostnader		-5 296 569	-6 701 048
RÖRELSERESULTAT		631 280	-1 088 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 486	157
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 786 757	-1 635 345
Summa finansiella poster		-1 776 272	-1 635 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 144 991	-2 723 206
ÅRETS RESULTAT		-1 144 991	-2 723 206

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	353 913 932	355 895 049
Summa materiella anläggningstillgångar		353 913 932	355 895 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		353 913 932	355 895 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 956	50 043
Övriga fordringar	13	2 339 103	2 339 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	172 616	68 708
Summa kortfristiga fordringar		2 536 675	2 458 162
Kassa och bank			
Kassa och bank		424 694	407 335
Summa kassa och bank		424 694	407 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 961 369	2 865 497
SUMMA TILLGÅNGAR		356 875 301	358 760 547

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 200 000	275 200 000
Fond för yttre underhåll		1 839 890	369 890
Summa bundet eget kapital		277 039 890	275 569 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 146 234	46 972
Årets resultat		-1 144 991	-2 723 206
Summa fritt eget kapital		-5 291 225	-2 676 234
SUMMA EGET KAPITAL		271 748 665	272 893 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	55 873 387	84 107 560
Summa långfristiga skulder		55 873 387	84 107 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 234 173	800 718
Leverantörsskulder		236 923	746 508
Skatteskulder		92 756	46 020
Övriga kortfristiga skulder		9 973	-408 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	679 424	574 183
Summa kortfristiga skulder		29 253 249	1 759 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		356 875 301	358 760 547

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	631 280	-1 088 017
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 206 408	2 193 888
	2 837 688	1 105 871
Erhållen ränta	10 486	157
Erlagd ränta	-1 786 922	-1 635 345
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 061 252	-529 317
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 965	-108 678
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-442 610	-3 617 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 677	-4 255 836
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-225 291	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-225 291	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-297 480	-297 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 480	-297 480
ÅRETS KASSAFLÖDE	-54 094	-4 553 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 736 568	7 289 885
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 682 475	2 736 568

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vaktstugan 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 732 619	4 451 526
Hysesintäkter garage	615 828	582 288
Bredband	277 860	279 840
Varmvatten, moms	207 594	258 262
Gemensamhetslokal	47 050	12 750
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	0	314
Pantsättningsavgift	13 131	11 550
Överlåtelseavgift	14 090	15 651
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	14 818	3 504
Öres- och kronutjämning	-2	-7
Summa	5 923 866	5 615 678

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	3 983	-2 648
Summa	3 983	-2 648

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	91 650	84 600
Fastighetsskötsel gård enl avtal	100 000	100 000
Larm och bevakning	0	2 506
Städning enligt avtal	121 158	94 683
Städning utöver avtal	1 000	850
Besiktningar	4 500	0
Hissbesiktning	5 519	5 160
Brandskydd	44 628	0
Gemensamma utrymmen	778	630
Sophantering	6 897	8 229
Garage/parkering	122 714	142 507
Snöröjning/sandning	116 739	101 890
Serviceavtal	46 474	24 785
Mattvätt/Hyrmattor	43 758	41 287
Förbrukningsmaterial	0	239
Summa	705 815	607 365

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	6 459	0
Sophantering/återvinning	6 282	0
Dörrar och lås/porttele	24 941	20 582
Värmeanläggning/undercentral	1 819	1 713
Ventilation	0	100 230
Elinstallationer	3 862	5 579
Hissar	13 043	12 249
Summa	56 405	140 353

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	76 893	0
Summa	76 893	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	450 412	503 014
Uppvärmning	405 868	259 018
Vatten	365 141	399 553
Sophämtning/renhållning	278 007	288 821
Summa	1 499 427	1 450 406

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 416	74 462
Kabel-TV	71 052	92 157
Bredband	124 739	168 246
Fastighetsskatt	46 736	92 398
Summa	295 943	427 263

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 863	3 947
Tele- och datakommunikation	10 291	3 352
Juridiska åtgärder	23 368	0
Inkassokostnader	4 189	10 040
Revisionsarvoden extern revisor	36 250	16 250
Styrelseomkostnader	930	0
Fritids och trivselkostnader	3 560	1 113
Föreningskostnader	6 353	16 129
Förvaltningsarvode enl avtal	135 319	139 333
Överlåtelsekostnad	22 066	22 843
Pantsättningskostnad	18 920	19 174
Administration	22 886	13 766
Konsultkostnader	27 491	0
Övriga externa kostnader	0	1 414 346
Summa	317 487	1 660 292

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 150	168 532
Arbetsgivaravgifter	33 040	52 949
Summa	138 190	221 481

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 775 307	1 634 725
Dröjsmålsränta	733	445
Kostnadsränta skatter och avgifter	10 718	176
Summa	1 786 757	1 635 345

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	360 100 000	360 100 000
Årets inköp	225 291	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	360 325 291	360 100 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 204 951	-2 011 063
Årets avskrivning	-2 206 408	-2 193 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 411 359	-4 204 951
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	353 913 932	355 895 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>96 833 613</i>	<i>96 833 613</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 637 838	178 637 838
Taxeringsvärde mark	64 000 000	64 000 000
Summa	242 637 838	242 637 838

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 583	0
Momsavräkning	40 739	9 408
Övriga kortfristiga fordringar	0	770
Transaktionskonto	2 257 781	2 329 233
Summa	2 339 103	2 339 411

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 973	0
Förutbet försäkr premier	26 709	0
Förutbet kabel-TV	23 941	0
Förutbet bredband	41 804	0
Förutbet förvaltning	1 460	0
Upplupna intäkter	69 729	68 708
Summa	172 616	68 708

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2027-03-01	1,47 %	28 035 854	28 259 887
Danske Bank	2025-02-28	1,08 %	28 035 853	28 233 345
Danske Bank	2026-03-31	3,75 %	28 035 853	28 415 046
Summa			84 107 560	84 908 278
Varav kortfristig del			28 234 173	800 718

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 620 160 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 008	22 910
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	7 050	0
Uppl kostn el	42 229	0
Uppl kostnad Värme	50 263	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 125	0
Uppl kostn räntor	9 757	9 922
Uppl kostnad Sophämtning	2 681	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	68 250
Förutbetalda intäkter	1 700	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	21 444
Förutbet hyror/avgifter	469 336	451 657
Summa	679 424	574 183

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	153 720 000	153 720 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Månadsavgifterna höjs med 5 % från och med den 1 februari 2025.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Ali Gharavi
Styrelseledamot

Hans-Olof Hedbom
Ordförande

Jiezzah Lindahl Odell
Styrelseledamot

Servan Tatal
Styrelseledamot

Victor Garcia Fernandez
Styrelseledamot

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

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 11:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 16:13

DOCUMENT ID:

rJbBoDBLxxg

ENVELOPE ID:

rkHjDSIglg-rJbBoDBLxxg

DOCUMENT NAME:

Brf Vaktstugan, 769633-8354 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

4c9e6e10fb8e70e412a25d2471aaca18ae77001275e0c4
9a3094253f937bb528cd3f6a15449c340e935bde4be1a6
4539490c8815589aca5e794585bb24b76a03

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. HANS-OLOF HEDBOM hans.olof@r1advokater.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 17:04 05.05.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.151.229
2. JIEZZAH LINDAHL ODELL jjezzah_lindahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID
3. ALI GHARAVI algh00@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 11:01 30.05.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.212.196
4. Servan Levonen Tatal tatal.servan@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 10:35 06.05.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.206
5. VICTOR GARCIA FERNANDEZ vic.gzi.fdz@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 10:42 02.06.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.6.41
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 11:55 02.06.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.11.94

* 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

⚙️ 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 Vaktstugan

Org.nr 769633-8354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vaktstugan för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2025-

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 11:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 16:13

DOCUMENT ID:

H1Xrowrlgel

ENVELOPE ID:

r1eHovSUxlg-H1Xrowrlgel

DOCUMENT NAME:

Vaktstugan.pdf

3 pages

SHA-512:

2041cb39df153620872a4f03c827512dd4b4e7144f3cdf
508c19d46529631171380909e69a844b772ce5696c454
2fd681bec306bce4717afe26067388cd5688

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	02.06.2025 11:59	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	02.06.2025 11:58	Low	IP: 185.55.11.94

* 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