



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandvaktan 5

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brandvakten 5	1970	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 115 kvm och 6 lokaler om 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 3375 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotte Bonde Tamm	Ordförande
Ingela Sölvell	Kassör
Johan Gnospelius	Styrelseledamot
Nils Mattias Revelius	Styrelseledamot
Bo Thorp	Suppleant
Lars Nordlinder	Suppleant

Valberedning

Charlotta Danielsson (sammankallande)
Gustav Ceder

Firmateckning

Firman tecknas av Charlotte Bonde Tamm och Ingela Sölvell

Revisorer

Stefan Adebahr Auktoriserad revisor Maneki Revision
Joachim Berner Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men ser löpande över kommande underhållsåtgärder.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Uppsäkring av fastighetens elförsörjning; Reparation av vattenläcka i radiatorsystemet i källarlokal och hos medlem; OVK åtgärder med installation av ventiler; Spolning av samtliga avloppsledningar i kök och badrum; Renovering av porttelefon Karlavägen; Målning av fönster i källarlokal mot gatan
- 2023 ● Installation av sensorstyrda LED-armaturer på vinden
- 2022 ● Målning och renovering av fönsterbågar och fönsterbleck på gatu- och gårdssida; Målning av takfot, nya kåpor på skorstenarna, nya stuprör på gatusidan samt installation av elslingor i fastighetens samtliga stuprör; Indragning av fiber i pingisrum och lokal på Skeppargatan
- 2021 ● Renovering av värmesystem inkl byte av selektiva uttjänta radiatorer; Renovering av källaren inkl. källarförråden, asbetssanering, målning och belysning
- 2020 ● Radiatorventiler
- 2019 ● Renovering och målning av trapphus
- 2018 ● Relining av källarstammar
- 2016 ● Fasadenovering mot gården, renoveringar och frivillig utbyggnad av balkonger; Målning av fönster mot gården
- 2015 ● Installation av värmecentral
- 2009 ● Taksäkerhet; Ventilation; Hissrenovering
- 1994 ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2025 ● Inget planerat underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Föreningen upphandlade nytt förvaltningsavtal med SBC
Mäklare	Locus Advice Fastighetskonserter har anlåtats för att hyra ut våra lokaler
Hiss service	St Hiss har upphandlats för att vara exklusiv service för båda hissarna

Övrig verksamhetsinformation

- En ny lokalhyresgäst renoverade under sommaren lokalen på hörnet i fastigheten efter att ha tecknat ett 3-årigt avtal från den 1 juni 2024.
- Galleriet på Karlavägen har valt att lämna lokalen per den sista februari 2025, varför ny hyresgäst sökes med mäklarhjälp.
- Matavfall sorteras sedan den 1 juli 2024 i separata påsar och slängs med övriga sopor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avgifterna höjdes enligt avisering den 1 april med 10%.
- Av föreningens ca 18 miljoner i lån hos SHB löper ca 6 miljoner med ett påslag om 0,47% mot Stibor räntan, vilket räntejusteras var tredje månad fram till mars 2025 då nytt avtal behöver tecknas. 2,5 miljoner har under året bundits på 2 år, och ytterligare 5 miljoner har bundits under året fram till den 30 mars 2027. En ständig dialog förs med långgivaren, respektive potentiella alternativa långgivare, vid varje villkorsändring för de totalt 10 olika lånen.
- Förutom det nytecknade avtalet i hörnlokalen enligt ovan, så har ett 1-årigt avtal tecknats för en mindre lokal intill tvättstugan. De nytecknade avtalen har tillsammans väsentligt ökat föreningens lokalintäkter.

Förändringar i avtal

Se ovan under rubriken "Avtal med leverantörer"

Övriga uppgifter

Styrelsen har haft fortsatt fokus på att öka föreningens intäkter och hålla kostnaderna nere. Det görs dock en löpande inventering av eventuella åtgärder som berör budget. Inget större underhåll har budgeterats för 2025, men driftskostnaderna ökar ständigt och föreningens sparande är i underkant mot vad som rekommenderas av förvaltaren, och tar inte hänsyn till estetiska förbättringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 146 365	2 041 854	1 711 582	1 544 215
Resultat efter fin. poster	-656 712	-633 598	-553 537	-646 384
Soliditet (%)	12	15	17	22
Yttre fond	357 745	353 351	334 771	316 191
Taxeringsvärde	174 050 000	174 050 000	174 050 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	493	458	413	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71	68	75	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 746	5 746	5 746	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 304	5 302	5 307	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-36	neg	neg	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	21	21	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	157	139	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	23	21	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	201	180	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	3,36	-	-
Räntekänslighet (%)	12	13	14	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -98 288 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Styrelsen håller fortsatt stram kostnadskontroll och arbetar på att öka lokalintäkterna. Tillsammans med årliga avgiftshöjningar har styrelsen fokus på att behålla och förbättra finansieringsmöjligheterna för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 704 000	-	-	2 704 000
Fond, yttre underhåll	353 351	-14 186	18 580	357 745
Kapitaltillskott	234 840	-	-	234 840
Balanserat resultat	540 095	-619 412	-18 580	-97 896
Årets resultat	-633 598	633 598	-656 712	-656 712
Eget kapital	3 198 689	0	-656 712	2 541 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-79 317
Årets resultat	-656 712
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 580
Totalt	-754 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 869
Balanseras i ny räkning	-752 740

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 146 365	2 042 154
Övriga rörelseintäkter	3	6 626	62 484
Summa rörelseintäkter		2 152 991	2 104 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 430 795	-1 401 477
Övriga externa kostnader	9	-178 368	-216 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 072	-532 769
Summa rörelsekostnader		-2 143 235	-2 150 820
RÖRELSERESULTAT		9 756	-46 183
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		10 566	13 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-677 034	-601 367
Summa finansiella poster		-666 468	-587 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-656 712	-633 598
ÅRETS RESULTAT		-656 712	-633 598

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	20 014 019	20 528 279
Maskiner och inventarier	12	99 111	118 923
Summa materiella anläggningstillgångar		20 113 130	20 647 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 113 130	20 647 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		790	6 106
Övriga fordringar	13	629 511	415 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 048	59 718
Summa kortfristiga fordringar		719 349	481 411
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 379	564 767
Summa kassa och bank		236 379	564 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		955 729	1 046 178
SUMMA TILLGÅNGAR		21 068 859	21 693 380

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 938 840	2 938 840
Fond för yttre underhåll		357 745	353 351
Summa bundet eget kapital		3 296 585	3 292 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-97 896	540 095
Årets resultat		-656 712	-633 598
Summa fritt eget kapital		-754 609	-93 502
SUMMA EGET KAPITAL		2 541 976	3 198 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 485 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		7 485 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 415 000	16 400 000
Leverantörsskulder		99 190	265 354
Skatteskulder		5 854	10 401
Övriga kortfristiga skulder		85 500	42 300
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	436 338	276 636
Summa kortfristiga skulder		11 041 882	16 994 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 068 859	21 693 380

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 756	-46 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	534 072	532 769
Erhållen ränta	10 566	13 952
Erlagd ränta	-681 179	-569 774
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-126 785	-69 236
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 324	-43 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 337	-65 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 773	-178 075
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-397 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-397 801
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-15 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-117 773	-590 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	978 537	1 569 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	860 764	978 537

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brandvaktens 5 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 leverantörsfakturer. 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	1 - 4 %
Fjärrvärmecentral	6,66 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,66 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 534 778	1 427 695
Hysesintäkter lokaler	692 049	615 697
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-2 335	-9 600
Hyses- och avgiftsrabatt	-85 500	0
Påminnelseavgift	480	300
Pantsättningsavgift	3 438	4 116
Överlåtelseavgift	2 866	3 936
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	1	10
Summa	2 146 365	2 042 154

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	7 489
Övriga intäkter	6 626	0
Försäkringsersättning	0	54 995
Summa	6 626	62 484

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	34 295
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 250	0
Städning enligt avtal	89 806	97 649
Städning utöver avtal	2 483	0
Sotning	0	15 150
Hissbesiktning	9 811	12 277
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 375	0
Gårdkostnader	3 995	0
Gemensamma utrymmen	1 478	0
Snöröjning/sandning	0	6 490
Serviceavtal	11 212	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	9 429
Förbrukningsmaterial	1 881	903
Summa	151 291	176 194

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	25 000	109 886
Bostadsrättslägenheter	41 563	0
Hyseslokaler	1 304	0
Trapphus/port/entr	0	15 000
Dörrar och lås/porttele	16 062	0
VVS	127 804	0
Värmeanläggning/undercentral	2 460	0
Ventilation	0	5 625
Elinstallationer	16 399	0
Hissar	15 369	31 593
Vattenskada	7 713	0
Summa	253 674	162 104

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	621
Lokaler	0	10 126
Värmeanläggning	0	39 000
Elinstallationer	1 869	42 563
Summa	1 869	92 310

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	47 972	70 103
Uppvärmning	535 751	529 169
Vatten	96 087	78 203
Sophämtning/renhållning	148 930	91 180
Grovsopor	0	2 519
Summa	828 741	771 174

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 425	42 742
Kabel-TV	4 932	88 782
Bredband	74 463	0
Fastighetsskatt	69 400	68 170
Summa	195 220	199 694

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 106	13 428
Juridiska åtgärder	0	32 785
Inkassokostnader	0	1 358
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	19 358
Fritids och trivselkostnader	1 476	0
Föreningskostnader	59 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	55 900	91 243
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	6 663	8 860
Övriga förvaltningsarvoden	0	300
Administration	11 384	11 112
Konsultkostnader	0	32 400
Bostadsrätterna Sverige	5 681	5 730
Övriga externa kostnader	5 652	0
Summa	178 368	216 574

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	676 909	601 367
Dröjsmålsränta	81	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	44	0
Summa	677 034	601 367

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 041 295	24 423 947
Årets inköp	0	1 617 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 041 295	26 041 295
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 513 016	-5 005 719
Årets avskrivning	-514 260	-507 297
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 027 276	-5 513 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 014 019	20 528 279
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 460 000</i>	<i>1 460 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 050 000	46 050 000
Taxeringsvärde mark	128 000 000	128 000 000
Summa	174 050 000	174 050 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	986 325	986 325
Utgående anskaffningsvärde	986 325	986 325
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-867 402	-841 929
Avskrivningar	-19 812	-25 473
Utgående avskrivning	-887 214	-867 402
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 111	118 923

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 130	1 816
Övriga kortfristiga fordringar	1 996	0
Bank 6	0	413 770
Transaktionskonto	255 500	0
Borgo räntekonto	368 885	0
Summa	629 511	415 586

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 904	59 718
Förutbet försäkr premier	47 500	0
Förutbet kabel-TV	1 644	0
Förutbet bredband	18 000	0
Summa	89 048	59 718

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-06-30	3,92 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,75 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,59 %	1 985 000	1 985 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,59 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	2,84 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,02 %	915 000	915 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,02 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,02 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,02 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-02	3,02 %	1 000 000	1 000 000
Summa			17 900 000	17 900 000
Varav kortfristig del			10 415 000	16 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	243	0
Uppl kostn el	4 611	0
Uppl kostnad Värme	74 957	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	79 308	69 320
Uppl kostn vatten	16 123	0
Uppl kostnad Sophämtning	29 498	0
Uppl ränta bokslut	0	14 133
Förutbet hyror/avgifter	197 017	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	14 581	173 183
Beräkn arvode revision	0	20 000
Summa	436 338	276 636

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 915 000	17 915 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Charlotte Bonde Tamm
Ordförande

Ingela Sölvell
Kassör

Johan Gnospelius
Styrelseledamot

Nils Mattias Revelius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Maneki Revision
Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Joachim Berner
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2025 11:04

DOCUMENT ID:

HJZ_hxmap1e

ENVELOPE ID:

Bkl8hg76ayl-HJZ_hxmap1e

DOCUMENT NAME:

Brf Brandvaktan 5, 714000-2259 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingela Birgitte Sölvell ingela.soelvell@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 13:18 04.04.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.34
2. CHARLOTTE BONDE TAMM c.bonde.tamm@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 11:59 05.04.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.84
3. Nils Mattias Revelius mattias_revelius@yahoo.se	Signed Authenticated	05.04.2025 12:02 05.04.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.150.8
4. Johan Patrick Gnosselius j.gnosselius@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 21:07 07.04.2025 21:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.245.15
5. JOACHIM BERNER joachim.berner@gardaverken.se	Signed Authenticated	07.04.2025 22:13 07.04.2025 22:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.245.63
6. STEFAN ADEBAHR stefan.adebahr@maneki.se	Signed Authenticated	09.04.2025 09:59 09.04.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brandvaken 5, org.nr 714000-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandvaken 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Brandvaken 5s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den Auktoriserade revisorns ansvar samt i Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Brandvaken 5 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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 iverkliga verksamheten.

Den Auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 vår 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brandvaktens 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Brandvaktens 5 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för våra elektroniska underskrifter

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Joachim Berner
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2025 11:04

DOCUMENT ID:

rkd3gQp6yl

ENVELOPE ID:

rKU3l7TaJe-rkd3gQp6yl

DOCUMENT NAME:

RB2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOACHIM BERNER joachim.berner@gardaverken.se	Signed Authenticated	07.04.2025 22:12 07.04.2025 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.245.63
2. STEFAN ADEBAHR stefan.adebahr@maneki.se	Signed Authenticated	09.04.2025 09:58 09.04.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

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