

Brf Vaktaren 17



Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Brf Väktaren 17
769609-1508

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2023 och planeras vara oförändrade under 2024 förutsatt att föreningens ekonomiska situation fortsätter stabilt.

FASTIGHETEN

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

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

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

Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten

Byggandet av cykelställ på gården	2023
Anskaffat nya möbler, krukor och växter till gården	2023
OVK och stamspolning i alla lägenheter	2022
Projektplan och offerter för stambyte på Åhlens personalrum	2022
Plattsättning av marmorstenar på éntren	2022
Utrustning av sedumtaket med häng- och stupränna	2022
Renovering av trappuppgångar	2021-2022
Installering av digitala tidningshållare	2021
Genomgång av brandsäkerhet	2021
Genomfört gaskontroll och åtgärdat anmärkningar	2021
Byte av fläkt på taket på gatuhuset	2021
Injustering av värmesystemet och byte av ventilationer till radiatorer	2021
Nya krukor samt planteringar på gården	2021
Renovering av hissen	2020
Installering av digitala postboxar	2020
Fasadtvätt mot Sankt Eriksgatan	2020
Ventilation inventering	2020
Ny cirkulationspump till värmecentral	2019
Nytt expansionskärl	2019
Bauer reningssystem för VS	2019
Installation av digitala elmätare	2019
Nya porttelefoner och avläsare	2019
Målning av fotrännor på yttertaket av fastigheten	2018
Byte av takslingor och elskåp på vindarna	2018
Byte av lågenergilampor i trapphusen	2018
Takrenovering över Åhlens	2018
Byggnation av altan med pergola	2018

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

FÖRVALTNING

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

LÄGENHETER OCH LOKALER

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

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

Under verksamhetsåret har 2 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

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

FÖRENINGSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 16 maj 2023, deltog 13 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	2024	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	2024	Ledamot
Elin Kullberg	2024	Ledamot
Fredrik Lind	2025	Ledamot
Rune Kristensen	2025	Ledamot
Niklas Rygart	2025	Ledamot
Jesper Ingemarsson	2024	Suppleant
Joakim Häll	2024	Revisor från Borevision
Jörgen Göteheds	2024	Suppleant revisor från Borevision
Anders Elmgren	2024	Valberedning
Janne Kauppinen	2024	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 6 medlemsutskick per e-post under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

De mest väsentliga händelserna som skett under verksamhetsåret är fortsatt planering av stambyte i personalutrymme samt lager för butikslokal, förhandlingar med Åhléns gällande ett nytt hyresavtal, förhandlingar med Alecta och Åhléns gällande projektet Våktaren 35, utrensning av cyklar, följt av byggnation av ett nytt cykelställ på gården, anskaffning av nya gårdsmöbler, krukor samt växter, uppgraderat passersystem och bättringsmålat trapphusen, ansökt om dispens för utsortering av matavfall, visualiserat morgondagens timpris i tvättstugans bokningssystem. De kommande 25 åren är uppdaterade i underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

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

FLERÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 172 664	3 747 833	3 633 549	3 402 032	3 557 697
Res i % av nettoomsättning	13,3	9,25	3,08	-1,05	9,02
Res. efter finansiella poster	1 133 985	739 317	423 349	275 735	732 438
Balansomslutning	55 457 659	54 025 755	54 323 451	55 439 609	55 490 102
Årsavgift per kvm BOA (kr)	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	71,4	72,2	71,3	70,9	69,4
Lån per kvm BOA (kr)	10 068	10 068	10 448	10 828	11 398
Lån per kvm LOA+BOA (kr)	4 815	4 815	4 996	5 178	5 451
Sparande per kvm	434	538	491	494	511
Nettoskuldsättning	8 534 213	10 548 113	11 511 574	12 478 701	12 877 222
Energikostnader per kvm	222	249	212	162	178

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat i % av nettoomsättning

Årets resultat / summa rörelseintäkter

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Soliditet

Total eget kapital / Totala tillgångar

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta (Lån per kvm BOA)

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (Lån per kvm LOA+BOA)

Sparande per kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerar underhåll per kvm total

Nettoskuldsättning

Totala räntebärande skulder - totala räntebärande fordringar - kassa och bank

Energikostnader per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el + gas per kvm total yta

Räntekänslighet

Räntekänslighet räknas inte beroende på att årsavgifter inte tas ut för bostadsrätten.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	2 415 600	901 505	1 709 725	346 532	39 053 979
<i>Resultatdis- position enl. förenings- stämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			222 600		-222 600		
Balanseras i ny räkning					346 532	- 346 532	
Årets resultat						556 363	556 363
Belopp vid årets utgång	<u>23 759 676</u>	<u>9 920 941</u>	<u>2 638 200</u>	<u>901 505</u>	<u>1 833 657</u>	<u>556 363</u>	<u>39 610 342</u>
	Bundet eget kapital 37 220 322		Fritt eget kapital 2 390 020		Summa 39 610 342		

Resultatdisposition*Belopp i kr**Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	1 833 657
Årets resultat	556 363
Totalt	<u>2 390 020</u>
Avsättning till yttre fond	222 600
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	2 167 420
Summa	<u>2 390 020</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 108 187	3 747 833
Övriga rörelseintäkter	3	64 477	-
Summa rörelseintäkter		4 172 664	3 747 833
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 714 462	-2 021 048
Övriga externa kostnader	5	-63 934	-78 920
Personalkostnader och arvoden	6	-146 001	-152 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 948	-636 948
Summa rörelsekostnader		-2 561 345	-2 889 488
Rörelseresultat		1 611 319	858 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 878	2 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 212	-121 145
Summa finansiella poster		-477 334	-119 028
Resultat efter finansiella poster		1 133 985	739 317
Resultat före skatt		1 133 985	739 317
Skatt		-577 622	-392 785
Årets resultat		556 363	346 532

205

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	50 469 111	51 031 131
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	8	96 086	171 014
Summa materiella anläggningstillgångar		50 565 197	51 202 145
Summa anläggningstillgångar		50 565 197	51 202 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 586	2 620
Övriga fordringar		164 682	83 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 407	35 414
Summa kortfristiga fordringar		176 675	121 723
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		4 715 787	2 701 887
Summa kassa och bank		4 715 787	2 701 887
Summa omsättningstillgångar		4 892 462	2 823 610
SUMMA TILLGÅNGAR		55 457 659	54 025 755

NA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		2 638 200	2 415 600
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		37 220 322	36 997 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 833 657	1 709 725
Årets resultat		556 363	346 532
Summa fritt eget kapital		2 390 020	2 056 257
Summa eget kapital		39 610 342	39 053 979
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		73 341	73 341
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 250 000	13 250 000
Leverantörsskulder		157 680	125 070
Skatteskulder		828 534	17 329
Övriga skulder		210 673	247 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 327 089	1 258 255
Summa kortfristiga skulder		15 773 976	14 898 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 457 659	54 025 755

X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 611 319	858 345
Avskrivningar	636 948	636 948
Erlagd ränta och ränteintäkter	-477 334	-119 029
Betald skatt	-577 622	-392 785
	<u>1 193 311</u>	<u>983 479</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 193 311	983 479
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 966	-1 180
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-50 985	125 389
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	32 610	-1 910
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	842 930	-142 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 013 900	963 461
Investeringsverksamheten	<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten	<u> </u>	<u> </u>
Amortering av låneskulder	-	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-500 000
Årets kassaflöde	2 013 900	463 461
Likvida medel vid årets början	2 701 887	2 238 426
Likvida medel vid årets slut	4 715 787	2 701 887

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Föreningen är oäkta och beskattas enligt de allmänna regler som gäller för inkomstslaget näringsverksamhet, beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

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

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hyra, lokaler	3 680 044	3 318 651
Fastighetsskatt	300 000	299 990
Uppvärmningsersättning	107 800	107 133
IT/ Bredband	3 000	3 000
Övriga intäkter	17 343	19 059
	<u>4 108 187</u>	<u>3 747 833</u>

I avgiften ingår värme, vatten, energi och internet

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	64 477	-
Summa	<u>64 477</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	60 108	47 854
Städning	38 353	43 963
Tillsyn, besiktning, kontroller	72 573	59 691
Trädgårdsskötsel	85 621	28 150
Snöröjning	22 529	7 345
Reparationer	93 572	42 073
El	196 745	333 713
Uppvärmning	297 005	256 856
Gas	42 358	37 809
Vatten	73 697	57 670
Sophämtning	51 019	42 489
Försäkringspremie	38 536	37 170
Fastighetsavgift bostäder	33 369	31 668
Fastighetsskatt lokaler	339 000	300 000
Övriga fastighetskostnader	93 786	43 665
Kabel-tv/Bredband/IT	70 662	83 120
Förvaltningsarvode ekonomi	51 662	54 857
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	120	-
Panter och överlåtelser	7 996	5 098
Juridiska åtgärder	35 411	-
Övriga externa tjänster	24 638	9 690
	<u>1 728 760</u>	<u>1 522 881</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	404 637
VA/Sanitet	-	59 518
Ventilation	-	34 012
	<u>-</u>	<u>498 167</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 728 760</u>	<u>2 021 048</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	12 605	19 453
Konsultarvode	30 989	29 850
Revisionarvode	20 340	29 617
Summa	63 934	78 920

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	114 000	119 000
Sociala kostnader	32 001	33 572
	146 001	152 572

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 903 215	31 903 215
-Ombyggnad	12 149 223	12 149 223
-Mark	15 373 200	15 373 200
	59 425 638	59 425 638
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 394 507	-7 832 487
-Årets avskrivning enligt plan	-562 020	-562 020
	-8 956 527	-8 394 507
Redovisat värde vid årets slut	50 469 111	51 031 131
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 200 000	34 200 000
Mark	53 800 000	53 800 000
	88 000 000	88 000 000
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	30 000 000	30 000 000
	88 000 000	88 000 000

Not 8 Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	876 781	876 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-705 767	-630 839
-Årets avskrivning enligt plan	-74 928	-74 928
	-780 695	-705 767
Redovisat värde vid årets slut	96 086	171 014

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto Swedbank	676 089	189 068
Fasträntekonto Swedbank	1 000 000	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 039 698	2 512 819
Summa	4 715 787	2 701 887

Not 10 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta per 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek		4,45%	4 000 000		4 000 000
Swedbank Hypotek		4,45%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek		4,45%	2 000 000		2 000 000
Swedbank Hypotek		4,45%	2 250 000		2 250 000
			13 250 000		13 250 000

Varav långfristig del 0 kr

Varav kortfristig del 13 250 000 kr

Enligt FARs uttalande har lån flyttats från långfristiga till kortfristiga.
Styrelsens avsikt är att amortera 500 000 - 1000 000 kr beroende på kassaläget.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 500 000
Summa ställda säkerheter	35 500 000	35 500 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024-05-08


Johan Ljung


Liisa Aalto


Carl-Fredrik Lind


Niklas Rygart


Rune Kristensen


Elin Kullberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-09


Joakim Häll
Bo Revision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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 anlagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Väktaren 17 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 9/5-2024

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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