

BRF Vaktaren 17


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

Brf Vaktaren 17

769609-1508

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 bostadslägenheter 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 ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2024 och planeras vara oförändrade under 2025 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

Installering av en ny nödtelefon i hissarna	2024
Uppgradering av ljussättning och montering av nya armaturer på gården	2024
Installering av fläkt för soprummet	2024
Byggandet av cykelställ på gården	2023
Skaffat 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
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 takslingsor och elskåp på vindarna	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 fjärrvärmen	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
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 3 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 2024, deltog 12 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	2026	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	2026	Ledamot
Piotr Kullberg	2026	Ledamot
Johan Westberg	2026	Ledamot
Fredrik Lind	2025	Ledamot
Niklas Rygart	2025	Ledamot
Jesper Ingemarsson	2025	Suppleant
Joakim Häll	2025	Revisor från Kungsbron Borevision AB
Anders Elmgren	2025	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 7 medlemsutskick per e-post under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har upprustning av personalutrymme för butikslokal samt lager planlagts. En löpande dialog med Alecta kring projektet Väktaren 35 har hållits samt förhandling med Åhléns. Hissarnas säkerhetssystem har uppgraderats. Nya armaturer och belysning har installerats på innegården. Soprummet har försetts med en ny fläkt för att uppnå bättre återvinningsmiljö. Trapphuset ytskikt har ytterligare påbättrats. Föreningens elförbrukning och effekt har kartlagts via EnergyHub. Underhållsplanen har uppdaterats för de kommande 25 åren.

MEDLEMSINFORMATION

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

FLERÅRSÖVERSIKT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 536 534	4 172 664	3 747 833	3 633 549	3 402 032
Res i % av nettoomsättning	20,6	13,3	9,25	3,08	-1,05
Res. efter finansiella poster	1 352 561	1 133 985	739 317	423 349	275 735
Balansomslutning	56 307 340	55 457 659	54 025 755	54 323 451	55 439 609
Årsavgift per kvm BOA (kr)	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	72,0	71,4	72,2	71,3	70,9
Lån per kvm BOA (kr)	10 068	10 068	10 068	10 448	10 828
Lån per kvm LOA+BOA (kr)	4 815	4 815	4 815	4 996	5 178
Sparande per kvm	575	434	538	491	494
Nettoskuldsättning	7 152 557	8 534 213	11 548 113	11 511 574	12 478 701
Energikostnader per kvm	219	222	249	212	162

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	2 638 200	901 505	1 833 657	556 363	39 610 342
<i>Resultatdis- position enl. förenings- stämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			222 600		-222 600		
Balanseras i ny räkning					556 363	- 556 363	
Årets resultat						936 101	936 101
Belopp vid årets utgång	23 759 676	9 920 941	2 860 800	901 505	2 167 420	936 101	40 546 443
Bundet eget kapital	37 442 922						
Fritt eget kapital					3 103 521		
Summa						49 546 443	

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 167 420
Årets resultat	936 101
Totalt	3 103 521
Avsättning till yttre fond	264 600
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	2 838 921
Summa	3 103 521

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 356 534	4 108 187
Övriga rörelseintäkter	3	-	64 477
Summa rörelseintäkter		4 356 534	4 172 664
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 683 387	-1 714 462
Övriga externa kostnader	5	-104 216	-63 934
Personalkostnader och arvoden	6	-136 145	-146 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 943	-636 948
Summa rörelsekostnader		-2 560 691	-2 561 345
Rörelseresultat		1 795 843	1 611 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 430	49 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 712	-527 212
Summa finansiella poster		-443 282	-477 334
Resultat efter finansiella poster		1 352 561	1 133 985
Resultat före skatt		1 352 561	1 133 985
Skatt		-416 460	-577 622
Årets resultat		936 101	556 363

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 907 094	50 469 111
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	8	21 159	96 086
Summa materiella anläggningstillgångar		49 928 253	50 565 197
Summa anläggningstillgångar		49 928 253	50 565 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 043	6 586
Övriga fordringar		218 976	164 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 625	5 407
Summa kortfristiga fordringar		281 644	176 675
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		6 097 443	4 715 787
Summa kassa och bank		6 097 443	4 715 787
Summa omsättningstillgångar		6 379 087	4 892 462
SUMMA TILLGÅNGAR		56 307 340	55 457 659

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		2 860 800	2 638 200
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		37 442 922	37 220 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 167 420	1 833 657
Årets resultat		936 101	556 363
Summa fritt eget kapital		3 103 521	2 390 020
Summa eget kapital		40 546 443	39 610 342
Avsättningar			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		73 341	73 341
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 250 000	13 250 000
Leverantörsskulder		303 202	157 680
Skatteskulder		462 359	828 534
Övriga skulder		226 788	210 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 445 207	1 327 089
Summa kortfristiga skulder		15 687 556	15 773 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 307 340	55 457 659

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 795 843	1 611 320
Avskrivningar	636 943	636 948
Erlagd ränta och ränteintäkter	-443 282	-477 335
Betald skatt	-416 460	-577 622
	<u>1 573 044</u>	<u>1 193 311</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 573 044	1 193 311
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-457	-3 966
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-104 512	-50 985
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	145 522	32 610
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-231 941	842 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 381 656	2 013 901
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-
Årets kassaflöde	1 381 656	2 013 901
Likvida medel vid årets början	4 715 787	2 701 887
Likvida medel vid årets slut	6 097 443	4 715 788

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

	2024	2023
Hyra, lokaler	3 924 592	3 680 044
Fastighetsskatt	300 000	300 000
Uppvärmningsersättning	107 800	107 800
IT/ Bredband	3 000	3 000
Övriga intäkter	21 142	17 343
Summa	4 356 534	4 108 187

I avgiften ingår värme, vatten, energi och internet

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	-	64 477
Summa	-	64 477

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	62 710	60 108
Städning	39 300	38 353
Tillsyn, besiktning, kontroller	58 838	72 573
Trädgårdsskötsel	21 147	85 621
Snöröjning	13 269	22 529
Sotning	9 234	-
Reparationer	199 375	93 572
El	165 986	196 745
Uppvärmning	311 975	297 005
Gas	43 176	42 358
Vatten	82 717	73 697
Sophämtning	55 883	51 019
Försäkringspremie	38 139	38 536
Fastighetsavgift bostäder	34 230	33 369
Fastighetsskatt lokaler	300 000	339 000
Övriga fastighetskostnader	33 989	79 487
Kabel-tv/Bredband/IT	81 749	70 662
Förvaltningsarvode ekonomi	49 665	51 662
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	120
Panter och överlåtelse	11 321	7 996
Juridiska åtgärder	32 165	35 411
Övriga externa tjänster	30 358	24 639
	1 675 226	1 714 462
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	8 161	-
	8 161	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 683 387	1 714 462

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	15 162	12 605
Konsultarvode	66 453	30 989
Revisionarvode	22 601	20 340
Summa	104 216	63 934

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	106 500	114 000
Sociala kostnader	29 645	32 001
Summa	136 145	146 001

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-8 956 527	-8 394 507
-Årets avskrivning enligt plan	-562 017	-562 020
	-9 518 544	-8 956 527
Redovisat värde vid årets slut	49 907 094	50 469 111
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	876 781	876 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-780 695	-705 767
-Årets avskrivning enligt plan	-74 927	-74 928
	-855 622	-780 695
Redovisat värde vid årets slut	21 159	96 086

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto Swedbank	813 751	676 089
Fasträntekonto Swedbank	2 200 000	1 000 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 083 692	3 039 698
Summa	6 097 443	4 715 787

Not 10 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta per 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2025-03-28	2,972%	4 000 000		4 000 000
Swedbank Hypotek	2025-03-28	2,972%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek	2025-03-28	2,972%	2 000 000		2 000 000
Swedbank Hypotek	2025-03-28	2,972%	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 - 1 000 000 kr beroende på kassaläget.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm enligt datum för digital signering

Johan Ljung	Liisa Aalto
Piotr Kullberg	Johan Westberg
Fredrik Lind	Niklas Rygart

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LIISA INKERI AALTO

Styrelseledamot

Serienummer:

fi_tupas:opbank:oDtoEA7CE1li38bIVD0j7Vi6FxLfJrIV8pjOzJXValk=

IP: 87.92.xxx.xxx

2025-04-29 12:35:05 UTC



Johan Westberg

Styrelseledamot

Serienummer: 5fac25628836c7[...]068fb6deb6a7f

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-04-29 13:06:00 UTC



CARL FREDRIK LIND

Styrelseledamot

Serienummer: 2df33632e98299[...]d3402f640b05e

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-04-29 14:20:29 UTC



Niklas Rygart

Styrelseledamot

Serienummer: 6ec61e4cb5bf95[...]9a2e4b87d1e3d

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-29 16:38:23 UTC



PIOTR KULLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 428c690ed03ae1[...]4bf614b093eee

IP: 37.46.xxx.xxx

2025-04-29 19:02:12 UTC



JOHAN LJUNG

Ordförande

Serienummer: 08e6d2109ec0c4[...]cb1ffd658794b

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-04-30 02:47:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-30 06:16:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Våktaren 17, org.nr. 769609-1508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våktaren 17 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Våktaren 17 för räkenskapsåret 2024 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 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 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-30 06:16:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.