

Årsredovisning för
Brf Vaktaren 16
769601-4021

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Väktaren 16 (769601-4021) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening) och beskattas med statlig inkomstskatt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-04 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Brf Väktaren 16 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sankt Eriksgatan 31 A och B. Fastigheten Väktaren 16 byggdes 1937. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Total lokalyta är 1 237 kvm, fördelat på 2 lokaler med hyresrätt.

Den totala bostadsytan är 2 045 kvm.

Fastigheten består av 38 lägenheter (alla bostadsrätter) enligt följande fördelning:

Lägenhetstyp Antal (st)

1 rok 6

1,5 rok 12

2 rok 15

3 rok 4

5 rok 1

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-25 . På stämman deltog 17 medlemmar. På stämman valdes följande styrelse:

Ronny Molin	Ordförande
Magnus Axetun	Ledamot
Hedro Aho	Ledamot
Claudia Holm	Ledamot
Johan Westberg	Ledamot
Johan Anderstedt	Ledamot
Per-Erik Larsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen anlitar idag en extern revisor, Joakim Häll som revisor och Jörgen Götehed som revisorssuppleant, båda från BoRevision. Detta upplägg godkändes på föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Melissa Calisir.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2008	Nytt tak
2010	Nya fönster
2012	Ny beläggning (tak) innergård
2018/19	Stambyte
2021	Ny hissanläggning
2021	Nytt portsystem med kodbricka

Föreningen tar inte ut någon avgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av lån

Fram till verksamhetsåret slut hade föreningen ett bundet lån till väldigt förmånlig ränta. Styrelsen har under året förhandlat med ett antal banker och det slutade med att vi ligger kvar med våra lån hos SEB. Vi har nu rörlig ränta.

Då räntekostnaden kommer öka markant 2024 har vi varit försiktiga med förbättringsprojekt i syfte att hålla nere kostaderna. Styrelsens bedömning är att vi fortsatt inte behöver ta ut någon avgift från medlemmarna trots kraftigt höjda räntekostnader.

Nytt låssystem

Ett nytt låssystem har upphandlats och nycklar har programmerats. Kvarstår att göra själva bytet av låscylindrar.

Mindre projekt

Fortsatt uppföljning och åtgärder från OVK besiktning 2021.

Fasadskada har lagats.

Sopsortering har ytterligare förbättrats och medlemmar kan nu även lämna elskrot.

Vi har sagt upp avtal med Fastighetsägarna Fastighetservice och påbörjat upphandling av motsvarande tjänst.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54. Under året har 2 medlemmar tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Städning genomförs av Swedal Fastighet Service AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 599	2 903	2 661	3 462
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 056	-2 139	-36	195
Soliditet (%)	16,4	12,5	18,4	18,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 884	7 341	7 837	7 997
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	11 048	11 782	12 026	12 271
Sparande per kvm totalyta (kr)	517	148	185	488
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	201	298	206	172

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter är 0%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 810 000	9 377 557	800 000	-16 276 540	-2 138 973	3 572 044
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-200 000	200 000		
Balanseras i ny räkning				-2 138 973	2 138 973	
Årets resultat					1 055 947	1 055 947
Belopp vid årets utgång	11 810 000	9 377 557	600 000	-18 215 513	1 055 947	4 627 991

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-18 215 513
Årets resultat	<u>1 055 947</u>
Totalt	-17 159 566
Avsättning till yttre fond	600 000
Uttag ur yttre fond	-210 964
Balanseras i ny räkning	<u>-17 548 602</u>
Summa	-17 159 566

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 598 876	2 903 449
Övriga rörelseintäkter	3	73 404	304 273
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 672 280	3 207 722
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	4	-1 775 117	-3 842 467
Övriga externa kostnader	5	-147 213	-622 463
Personalkostnader	6	-197 130	-200 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 692	-582 384
Summa rörelsekostnader		-2 549 152	-5 247 729
Rörelseresultat		1 123 128	-2 040 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 063	1 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 244	-100 485
Summa finansiella poster		-67 181	-98 966
Resultat efter finansiella poster		1 055 947	-2 138 973
Resultat före skatt		1 055 947	-2 138 973
Årets resultat		1 055 947	-2 138 973

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 330 106	25 759 798
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 330 106	25 759 798
Summa anläggningstillgångar		25 330 106	25 759 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 234	15 596
Övriga fordringar	9	2 190 800	2 693 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 550	67 777
Summa kortfristiga fordringar		2 308 584	2 776 394
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		583 373	64 505
Summa kassa och bank		583 373	64 505
Summa omsättningstillgångar		2 891 957	2 840 899
SUMMA TILLGÅNGAR		28 222 063	28 600 697

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		9 377 557	9 377 557
Inbetalda insatser		11 810 000	11 810 000
Fond för yttre underhåll		600 000	800 000
Summa bundet eget kapital		21 787 557	21 987 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 215 513	-16 276 540
Årets resultat		1 055 947	-2 138 973
Summa fritt eget kapital		-17 159 566	-18 415 513
Summa eget kapital		4 627 991	3 572 044
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	22 593 970	24 093 962
Leverantörsskulder		232 779	115 674
Övriga skulder		270 640	255 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		496 683	563 252
Summa kortfristiga skulder		23 594 072	25 028 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 222 063	28 600 697

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 123 127	-2 040 007
Avskrivningar	429 692	582 384
Erlagd ränta och ränteintäkter	-67 180	-98 966
	<u>1 485 639</u>	<u>-1 556 589</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 639	-1 556 589
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	7 362	-1 208
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	175 085	-192 027
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	117 105	1 399
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-51 693	186 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 733 498	-1 561 737
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 499 992	-499 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 499 992	-499 992
Årets kassaflöde	233 506	-2 061 729
Likvida medel vid årets början	2 063 717	4 125 445
Likvida medel vid årets slut	2 297 223	2 063 716

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

Bostadsrättsföreningen är oäkta vilket innebär att både föreningen och dess medlemmar beskattas enligt gällande skatteregler för oäkta bostadsföretag.

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	0,67% (150 år)	(0,67%)
Ombyggnad	2-5%	(2-5%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	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
Hyror	3 594 152	2 885 870
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 724	15 164
Övriga intäkter	-	2 415
	<u>3 598 876</u>	<u>2 903 449</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	64 067	-
Påminnelseavgifter	-	60
Övriga rörelseintäkter	9 337	304 213
Summa	<u>73 404</u>	<u>304 273</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	39 870	43 004
Städning	57 075	45 257
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 871	18 674
Trädgårdsskötsel	2 193	5 441
Reparationer	79 424	30 660
El	251 926	617 723
Uppvärmning	336 599	296 677
Vatten	72 665	65 178
Sophämtning	98 601	78 430
Fjärrkyla	71 259	89 417
Försäkringspremie	47 325	44 053
Fastighetsavgift bostäder	61 971	59 241
Fastighetsskatt lokaler	260 000	260 000
Kabel-tv/Bredband/IT	161 374	144 958
	<u>1 564 153</u>	<u>1 798 713</u>
Underhåll		
Lokaler	-	2 000 000
Hissar	32 641	-
Lås	134 302	39 394
Byggnad	-	4 360
Fönster	44 021	-
	<u>210 964</u>	<u>2 043 754</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 775 117</u>	<u>3 842 467</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 431	487
Ekonomisk förvaltning	70 170	68 673
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	312	1 870
Panter och överlåtelser	5 566	12 983
Juridiska åtgärder	24 768	27 035
Konsultarvode	-	466 939
Besiktning- och utredningskostnader	9 235	-
Revisionarvode	22 052	22 304
Bankkostnader	3 444	6 351
Övriga externa kostnader	3 519	10 672
Medlems och föreningsavgifter	5 716	5 149
Summa	147 213	622 463

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	150 000	152 500
Sociala kostnader	47 130	47 915
	197 130	200 415

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	17 053 661	17 053 661
-Ombyggnad	12 255 232	12 255 232
-Mark	6 307 519	6 307 519
	35 616 412	35 616 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 856 614	-9 274 230
-Årets avskrivning enligt plan	-429 692	-582 384
	-10 286 306	-9 856 614
Redovisat värde vid årets slut	25 330 106	25 759 798
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 400 000	41 400 000
Mark	73 600 000	73 600 000
	115 000 000	115 000 000
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	26 000 000	26 000 000
	115 000 000	115 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	132 009	132 009
	132 009	132 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-132 009	-132 009
	-132 009	-132 009
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 713 849	1 999 212
Skattekonto	28 241	19 473
Skattefordran	444 531	447 261
Övriga fordringar	4 179	227 075
	2 190 800	2 693 021

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	2 680	4 430
Sparkonto	580 693	60 075
Summa	583 373	64 505

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
SEB Bolån AB	2024-12-28	4,54%	22 593 970	-1 499 992	24 093 962
			22 593 970	-1 499 992	24 093 962
Kortfristig del av långfristig skuld			-22 593 970		-24 093 962
			-		-

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 594 000	28 594 000
Summa ställda säkerheter	28 594 000	28 594 000

Underskrifter

Stockholm 2024-

Ronny Molin
Ordförande

Magnus Axetun
Ledamot

Claudia Holm
Ledamot

Hedro Aho
Ledamot

Johan Westberg
Ledamot

Johan Anderstedt
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-





Joakim Häll
Borevision AB

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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."

<p>JOHAN ANDERSTEDT Styrelseledamot Serienummer: 1fc79df3d795d5[...]e082546ed3b9d IP: 217.213.xxx.xxx 2024-06-27 05:35:37 UTC</p> 	<p>HEDRO AHO Styrelseledamot Serienummer: ad5bc249d9b728[...]05356377f0fe0 IP: 217.213.xxx.xxx 2024-06-27 06:36:37 UTC</p> 
<p>CLAUDIA HOLM Styrelseledamot Serienummer: 8c6848b4103dee[...]9ea24068a956a IP: 213.83.xxx.xxx 2024-06-27 07:25:38 UTC</p> 	<p>RONNY MOLIN Styrelseledamot Serienummer: ac4c58dde8856f[...]084dc70ddd863 IP: 84.217.xxx.xxx 2024-06-27 08:40:25 UTC</p> 
<p>MAGNUS AXETUN Styrelseledamot Serienummer: 8043fcb7c2f900[...]835f77c4dcee6 IP: 94.191.xxx.xxx 2024-06-27 11:22:47 UTC</p> 	<p>Johan Westberg Styrelseledamot Serienummer: 5fac25628836c7[...]068fb6deb6a7f IP: 96.231.xxx.xxx 2024-06-27 15:20:05 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: A07LF-45IOW-C5Z5B-F85XB-VWSVO-6KIBZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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: 83.187.xxx.xxx

2024-06-28 06:21:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>