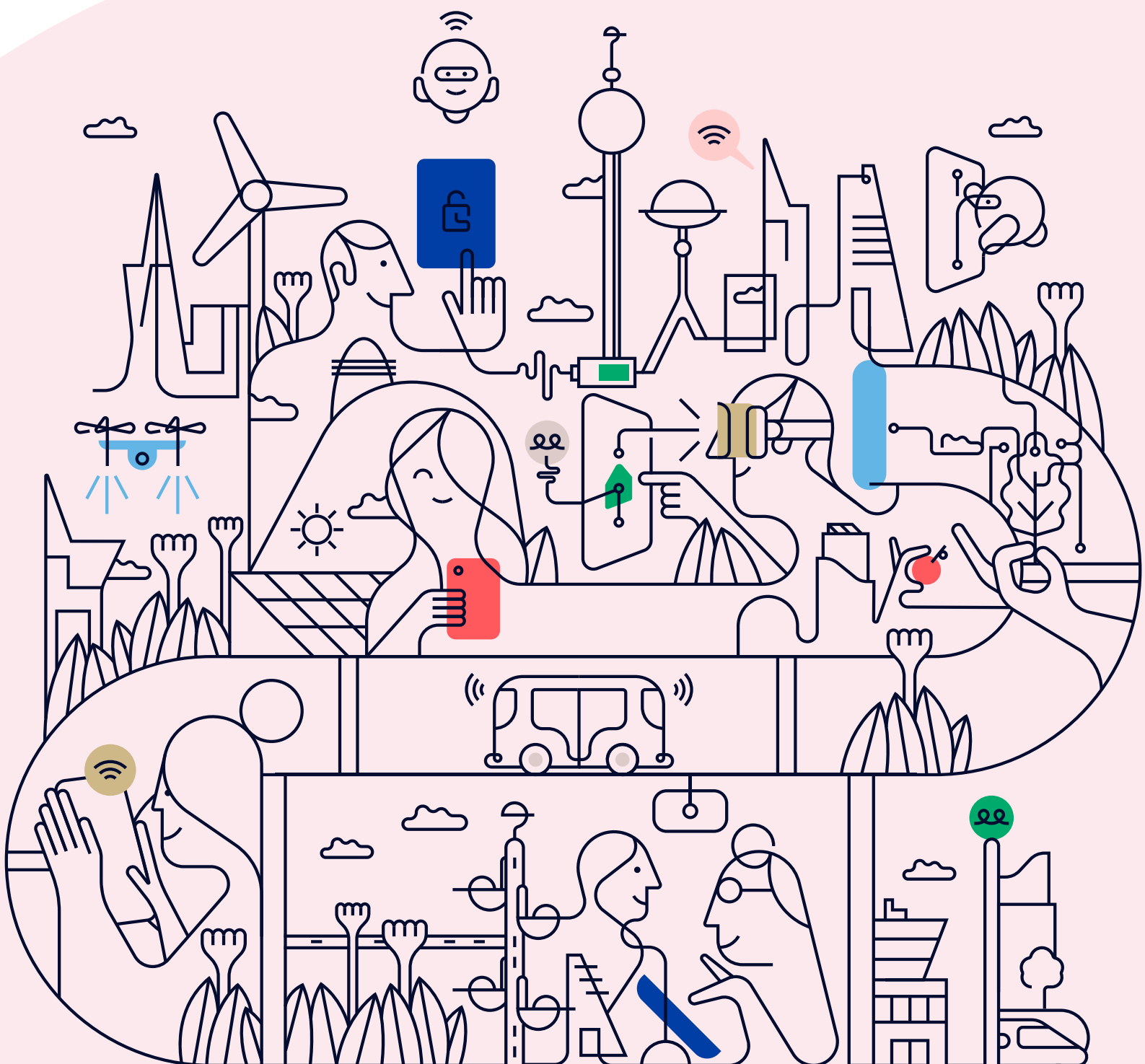




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårdtornet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-11 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
VÅRDTORNET 4	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1955

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 288 kvm och 1 lokal om 41 kvm. Byggnadernas totalyta är 1288 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Jenny Frankl	Ordförande
Vilhelm Wirell	Styrelseledamot
Annika Brandt	Styrelseledamot
Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm	Styrelseledamot
Nils Rygaard	Styrelseledamot
Jimmy Mickelsson	Suppleant
Malin Magnusson	Suppleant

Valberedning

Helve Tsai

Eva Wikner Grahnsström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jacob Widén Internrevisor
Mikael Jennel Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Sotning av rökkanaler
- 2023** ● Tvättstugan - Ny torktumlare till tvättstugan
Relining avlopp - Relining av samtliga stående stammar, ink avloppsservis.
Totalrenovering hiss - uppdatering i form av ny motor, nytt styrsystem, ny korg.
Ny vattenutkastare samt utslagsback innergården
Tvättstugan - Renovering av mangel
- 2022** ● Uppstaging av avloppsrör källarplan
Byte av inkommande vattenrör - Byte av inkommande KV samt vattenmätare
Renovering av fönster - Målning, renovering och byte till lågenergiglas i samtliga fönster mot innergården. Målning & justering av dörrar i allmänna utrymmen.
- 2021** ● Tak - Installation av värmeslingor på tak samt stuprör och hängrännor. Installation av skyddstaket och snörasskydd på tak.
Renovering förrådshus - Målning och renovering av förrådsoch sophus på gården.
Nytt torkskåp - Nytt torkskåp till tvättstugan
Filmning & spolning av stammar ink dagvattenbrunnar
- 2019** ● Reparation av hiss
- 2018** ● Bredband - Indragning av fiber i källare gathus
- 2017** ● Stamspolning - Alla stammar i föreningen spolades.
- 2016** ● Fläktar - Samtliga fläktar på taken byttes ut. Två nya installerades till två lägenheter.
- 2015** ● Mur - Renovering av fuktskadad mur på innergården: Ny puts och färg.
Sophus - Målning av sophus och förbättringar av dess stuprör
Partiellt stambyte - Gatuhus, badrumsstam högra sidan plan 3 och 4. Bekostades av

- lägenhetsinnehavaren.
- 2014-2015** ● Fasad - Renovering och målning av fasad på gathus
Tak - Renovering och målning av tak på gårds- och gathus. Plattform för ökad taksäkerhet gårdshus.
- 2013** ● Partiellt stambyte - Stambyte i gårdshus, 2:orna, från källare upp till plan 2, ej v. 3
Postboxar - Installation av postboxar i samband med byte till säkerhetsdörrar
Installation av säkerhetsdörrar - Bekostats av respektive medlem. 6 medl. ej intresserade.
- 2012-2013** ● Två nya tvättmaskiner
- 2012** ● El-ledningar, El-central - Byte av El-ledningar i gathuset, samt ny El-central nere i källare. Ny belysning i tvättstuga och rörelsedetektorsbelysning i källartrappa
- 2010** ● Fjärrvärmeinstallation - konverteringen från direktverkande element till fjärrvärme påbörjades hösten 2010 och avslutades december 2010
Renovering sophus - Ombyggnation av sophuset inkl förstärkning av takbjälkar, nytt tak, målning
Fönsterrenovering - Renovering av fönsterkarmar och fönster inkl byte till isolerglas i innerbåge i gathuset
Stambyte - Byte av samtliga liggande stammar i källarplan, ink kulvert mellan gårdshus & gathus
Stambyte - Byte av 2st stammar ink KV, VV samt VVC som betjänar samtliga gäst-wc i gathus
- 2007-2008** ● Gårdsrenovering - Stenläggning, byggnation av permanenta blomlådor samt vattenavledning klart 2007
- 2007** ● Installation av tilluftsdon
Omläggning av tak - Ommålning
- 2004-2005** ● Renovering av fasad, innergården - Renovering av fasaden påbörjades i november 2004 och avslutades våren 2005
- 2004** ● Byggnation av balkonger - Påbörjades våren o avslutades hösten 2004.
- 1999** ● Renovering rökkanaler
- 1977** ● Omputsning av fasad
- 1974** ● Elstambyte
Nyinstallation hiss
Rörstambyte - Delvist rörstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av trapphus
Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal takvärmeslingor	Dimson
Handelsbanken	Konto och lån
Ellevio	Elnätsleverantör
Fortum	Elförbrukning
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Serviceavtal samt nödtelefon	St:Eriks Hiss
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset
Hushållssopor samt VA	Stockholm vatten
Återvinning	PreZero Recycling
SBA - Systematisk Brandskyddsarbete	Brandsäkra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under de senaste 3 åren genomfört en rad större renoveringar/investeringar med syfte att bibehålla fastighetens långsiktiga värde & skick, energieffektivisera samt driftsäkra verksamheten.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen daterad 2020. Nya bedömningar & uppdateringar görs löpande.

Under 2023 utfördes en total översyn av fastighetens avloppssystem - samtliga stammar som tidigare inte blivit bytta i samband med renovering eller vattenskada (partiellt stambyte) har relinats, med en förväntad livslängd på 50 år. Relining utfördes även av avloppsservis, samt hela vägen fram till respektive tappställe i kök & badrum där behov förelåg.

Totalrenovering av hiss tidigare lades jämfört mot underhållsplanen på grund av flertal driftstopp under hösten.

Föreningen har bekostat renovering av grundmur, bjälklag samt två stycken innerväggar i lägenhet 1001 i då en gammal vattenskada uppdagades i samband med en ytskiktsrenovering.

Upptagning av nya lån om totalt 1,5 msek har gjorts under året för att finansiera underhåll & investeringar. Styrelsens bedömning och målsättning är att belåningsgraden bibehålls på nuvarande nivåer framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av trapphusstädning

Ny leverantör av serviceavtal hiss - St:Eriks hiss

Uppsagt avtal: Brandsäkra

Uppsagt avtal: Telia (nödtelefon hiss, ingår i serviceavtal med St:Eriks hiss)

Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat att undersöka möjligheten att konvertera vindsutrymmet i gårdshuset från förrådsutrymme till två stycken bostadslägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	903 377	813 775	762 808	754 236
Resultat efter fin. poster	-2 238 448	-841 948	-241 756	-54 502
Soliditet (%)	0	32	49	51
Yttre fond	472 150	640 467	445 800	297 600
Taxeringsvärde	57 800 000	57 800 000	49 400 000	49 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	706	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 610	3 457	2 304	2 316
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 610	3 457	2 304	2 316
Sparande per kvm totalyta, kr	-37	-3	-55	89
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	37	23	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	135	140	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	31	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	204	185	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,53	-	-	-

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 -65 528 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen har under de senaste 3 åren genomfört en rad större renoveringar och investeringar med syfte att bibehålla fastighetens långsiktiga värde och skick, energieffektivisera samt driftsäkra verksamheten. Utfört underhåll och utförda investeringar har påverkat förenings resultat. Som ett led i detta har medlemsavgifterna justerats årligen de senaste två verksamhetsåren samt per 2024, De löpande kostnaderna och avtalen har setts över samt underhållsplanen har reviderats utifrån nyligen utfört underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 170 596	-	-	2 170 596
Upplåtelseavgifter	5 461 004	-	-	5 461 004
Fond, yttre underhåll	640 467	-640 467	472 150	472 150
Balkongfond	77 400	-	9 612	87 012
Kapitaltillskott	185 488	-	-	185 488
Balanserat resultat	-5 483 290	-201 481	-472 150	-6 156 921
Årets resultat	-841 948	841 948	-2 238 448	-2 238 448
Eget kapital	2 209 717	0	-2 228 836	-19 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 684 771
Årets resultat	-2 238 448
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-472 150
Totalt	-8 395 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	472 150
Balanseras i ny räkning	-7 923 219

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	903 377	813 775
Övriga rörelseintäkter	3	109 305	165 825
Summa rörelseintäkter		1 012 682	979 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 724 605	-1 363 477
Övriga externa kostnader	9	-193 497	-201 600
Personalkostnader	10	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 981	-177 995
Summa rörelsekostnader		-3 128 937	-1 775 927
RÖRELSERESULTAT		-2 116 255	-796 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 816	2 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-136 009	-48 323
Summa finansiella poster		-122 193	-45 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 238 448	-841 948
ÅRETS RESULTAT		-2 238 448	-841 948

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 685 522	4 836 062
Markanläggningar	13	289 287	308 547
Maskiner och inventarier	14	71 177	34 739
Summa materiella anläggningstillgångar		5 045 985	5 179 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	58 606	58 606
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 606	58 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 104 591	5 237 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		219	6 697
Övriga fordringar	16	1 360 431	1 606 150
Summa kortfristiga fordringar		1 360 650	1 612 847
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 360 650	1 612 847
SUMMA TILLGÅNGAR		6 465 241	6 850 801

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 817 088	7 817 088
Fond för yttre underhåll		472 150	640 467
Balkongfond		87 012	77 400
Summa bundet eget kapital		8 376 250	8 534 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 156 921	-5 483 290
Årets resultat		-2 238 448	-841 948
Summa fritt eget kapital		-8 395 369	-6 325 238
SUMMA EGET KAPITAL		-19 119	2 209 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	473 750	2 937 500
Summa långfristiga skulder		473 750	2 937 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	5 463 750	1 515 000
Leverantörsskulder		338 375	39 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	208 485	149 353
Summa kortfristiga skulder		6 010 610	1 703 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 465 241	6 850 801

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 116 255	-796 327
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	177 981	177 995
	-1 938 274	-618 331
Erhållen ränta	13 816	2 702
Erlagd ränta	-116 813	-41 752
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 041 271	-657 382
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 506	-2 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	339 080	-38 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 695 685	-698 284
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 619	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 619	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 612	10 413
Upptagna lån	1 500 000	1 500 000
Amortering av lån	-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 494 612	1 495 413
ÅRETS KASSAFLÖDE	-245 692	797 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 532 919	735 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 287 228	1 532 919

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårdtornet 4 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 fondavsättningar, 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	1,49 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	3,33 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	831 738	738 129
Bredband	68 400	68 400
Pantsättningsavgift	1 050	7 245
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	876	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	903 377	813 775

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	6 625	0
Övriga intäkter	1 680	49 675
Återbäring försäkringsbolag	101 000	116 150
Summa	109 305	165 825

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	39 571	33 985
Hissbesiktning	2 654	2 554
Brandskydd	0	15 613
Gårdkostnader	499	0
Gemensamma utrymmen	0	2 083
Serviceavtal	13 801	10 715
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 062
Förbrukningsmaterial	2 377	7 973
Summa	58 902	73 985

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 491	0
Dörrar och lås/porttele	0	7 524
VVS	10 183	70 431
Värmeanläggning/undercentral	2 450	31 857
Hissar	37 848	15 889
Vattenskada	110 350	38 758
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 491
Summa	162 321	175 950

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	1 012 463	0
Hiss	365 625	0
Fönster	634 345	659 713
Summa	2 012 433	659 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	51 720	48 275
Uppvärmning	190 602	174 332
Vatten	32 868	39 885
Sophämtning/renhållning	58 568	45 811
Summa	333 758	308 303

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 190	44 544
Självrisk	6 000	0
Kabel-TV	72 810	72 120
Fastighetsskatt	30 191	28 861
Summa	157 191	145 525

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Tele- och datakommunikation	4 111	11 434
Inkassokostnader	463	1 537
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	18 125
Styrelseomkostnader	0	27 850
Fritids och trivselkostnader	2 041	4 410
Föreningskostnader	5 707	450
Förvaltningsarvode enl avtal	46 874	45 553
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 049	0
Administration	32 084	46 401
Konsultkostnader	75 000	40 947
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
Summa	193 497	201 600

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	7 855
Summa	32 855	32 855

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	136 009	48 116
Övriga räntekostnader	0	207
Summa	136 009	48 323

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 080 601	8 123 864
Årets inköp	0	-1 043 263
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 080 601	7 080 601
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 244 539	-3 137 174
Årets avskrivning	-150 540	892 634
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 395 079	-2 244 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 685 522	4 836 062
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 737 500</i>	<i>1 737 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	57 800 000	57 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	578 525	578 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	578 525	578 525
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-269 978	-250 694
Årets avskrivning	-19 260	-19 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-289 238	-269 978
Utgående restvärde enligt plan	289 287	308 547

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	274 222	274 222
Inköp	44 619	0
Utgående anskaffningsvärde	318 841	274 222
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-239 483	-231 400
Avskrivningar	-8 181	-8 082
Utgående avskrivning	-247 664	-239 483
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 177	34 739

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Premielån Brandkontoret	56 606	56 606
Summa	58 606	58 606

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 191	19 889
Skattefordringar	52 012	53 342
Klientmedel	417 714	657 257
Borgo räntekonto	869 514	875 662
Summa	1 360 431	1 606 150

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	1,16 %	2 460 000	2 470 000
Handelsbanken	2025-04-30	2,50 %	477 500	482 500
Handelsbanken	2024-01-18	4,90 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-03-21	4,85 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-01-17	4,90 %	1 500 000	0
Summa			5 937 500	4 452 500
Varav kortfristig del			5 463 750	1 515 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 768 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	30 989	11 793
Uppl kostnad arvoden	75 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 565	15 710
Förutbet hyror/avgifter	78 931	71 850
Summa	208 485	149 353

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 460 000	4 460 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutreglering av kostnader för fönsterrenoveringen som utfördes 2022. Beslut har tagits om höjning av medlemsavgifterna med 10% from 2024-04-01. Avtal med Tele2 (leverantör av bredband & telefoni) är uppsagt och löper ut 2024-10-30. I januari installerades ett smart styrsystem av takvärme med syfte att sänka fastighetens elförbrukning.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Jenny Frankl
Ordförande

Annika Brandt
Styrelseledamot

Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm
Styrelseledamot

Nils Rygaard
Styrelseledamot

Vilhelm Wirell
Styrelseledamot

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

Jacob Widén
Internrevisor

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 15:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.04.2024 13:51

DOCUMENT ID:

HyzCnYbaWC

ENVELOPE ID:

Byg02KZpWC-HyzCnYbaWC

DOCUMENT NAME:

Brf Vårdtorner 4, 716418-1542 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika H����� Brandt anbra965@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 13:57 29.04.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/17) IP: 80.216.0.151
2. Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm ludwe684@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 16:30 29.04.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/06/26) IP: 90.235.0.255
3. Karl Vilhelm Wirell vilhelm@wirell.com	Signed Authenticated	29.04.2024 18:56 29.04.2024 18:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/24) IP: 94.191.136.216
4. ANNA FRANKL anna@nordinagency.se	Signed Authenticated	02.05.2024 10:56 02.05.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/28) IP: 94.191.137.80
5. NILS RYGAARD nisse.rygaard@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 18:22 02.05.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/11) IP: 80.216.8.106
6. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	03.05.2024 12:54 03.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.164.177
7. JACOB WID����� jwiden@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:14 03.05.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/13) IP: 213.115.175.12

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

Custom events

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



PA     
sealed

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 Vårdtornet 4

Org.nr 716418-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Vårdtornet 4 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 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, datum enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Jacob Widén
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 15:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.04.2024 13:51

DOCUMENT ID:

ryVAhYWa-C

ENVELOPE ID:

ryZCnFZT-0-ryVAhYWa-C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Vårdtornet 4.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	 Signed Authenticated	03.05.2024 12:54 03.05.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.164.177
2. JACOB WIDÉN jwiden@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 15:10 03.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/13) IP: 213.115.175.12

* 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