



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vaktstugan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaktstugan 2	2021	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6 093 kvm. Byggnadernas totalyta är 6163 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Olof Hedbom	Ordförande
Ali Gharavi	Styrelseledamot
Jiezzah Lindahl Odell	Styrelseledamot
Victor Garcia Fernandez	Styrelseledamot

Valberedning

Niklas Karsten

Firmateckning

Minst två i förening

Revisorer

Bo Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Förstärkt dörr till miljörum.

2-årsbesiktningen genomfördes 6-10 november.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har löst en avräkningsskuld á 1 461 000 kr och slutfaktura á 4 505 000 kr till Järntorget. 1 414 346 kr har av misstag från den ekonomiska förvaltaren inte upptagits i balansräkningen per 20221231, se under upplysning om förlust.

Ett av tre lån lån skrevs om från ränta 0,5% till 3,75% på 3 år.

Gästlägenheten blev tillgänglig att hyra för medlemmarna till en kostnad av 250 kr per dygn.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 146 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 615 678	4 875 754	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 723 206	416 862	-	-
Soliditet (%)	76	75	63	-
Yttre fond	369 890	185 000	-	-
Taxeringsvärde	242 637 838	238 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 935	13 744	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 777	13 744	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	144	394	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	75	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	42	25	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	133	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,25	-	-	-

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 vatten (totalt 189 554 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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 - 2 723 206 kronor beror dels på avskrivningar med 2 193 888 och dels att 1 414 346 kronor ej varit korrekt bokförd som en skuld i årsredovisningen 2022 utan istället kostnadsfördels under 2023.

Avskrivningen av byggnaderna sker genom en rak avskrivning. Styrelsens anser att avskrivningen inte motsvarar byggnadernas underhållsbehov sett över tid och styrelsens bedömning är att föreningen inte behöver ta in avgifter för att täcka hela avskrivningskostnaden.

Vid bortseende från avskrivningar enligt ovan och om de 1 414 346 kronorna bokförts korrekt hade årets resultat blivit positivt med 886 029 kronor.

Styrelsens bedömning utifrån ovan är att det för närvarande inte behöver vidtas några åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	178 880 000	-	-	178 880 000
Upplåtelseavgifter	96 320 000	-	-	96 320 000
Fond, yttre underhåll	185 000	-	184 890	369 890
Balanserat resultat	-185 000	416 862	-184 890	46 972
Årets resultat	416 862	-416 862	-2 723 206	-2 723 206
Eget kapital	275 616 862	0	-2 723 206	272 893 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	231 862
Årets resultat	-2 723 206
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 890
Totalt	-2 676 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 676 234

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	5 615 678	4 875 754
Övriga rörelseintäkter	3	-2 648	2 648
Summa rörelseintäkter		5 613 031	4 878 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 625 387	-1 775 674
Övriga externa kostnader	8	-1 660 292	-216 098
Personalkostnader	9	-221 481	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 193 888	-2 011 063
Summa rörelsekostnader		-6 701 048	-4 068 545
RÖRELSERESULTAT		-1 088 017	809 857
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		157	226
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 635 345	-393 221
Summa finansiella poster		-1 635 188	-392 995
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 723 206	416 862
ÅRETS RESULTAT		-2 723 206	416 862

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	355 895 049	358 088 937
Summa materiella anläggningstillgångar		355 895 049	358 088 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 895 049	358 088 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 043	20 251
Övriga fordringar	12	2 408 119	3 871 396
Summa kortfristiga fordringar		2 458 162	3 891 647
Kassa och bank			
Kassa och bank		407 335	3 418 489
Summa kassa och bank		407 335	3 418 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 865 497	7 310 136
SUMMA TILLGÅNGAR		358 760 547	365 399 073

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 200 000	275 200 000
Fond för yttre underhåll		369 890	185 000
Summa bundet eget kapital		275 569 890	275 385 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		46 972	-185 000
Årets resultat		-2 723 206	416 862
Summa fritt eget kapital		-2 676 234	231 862
SUMMA EGET KAPITAL		272 893 656	275 616 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	84 107 560	56 245 237
Summa långfristiga skulder		84 107 560	56 245 237
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	800 718	28 457 283
Leverantörsskulder		746 508	54 850
Skatteskulder		46 020	0
Övriga kortfristiga skulder		-408 098	4 583 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	574 183	441 752
Summa kortfristiga skulder		1 759 331	33 536 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 760 547	365 399 073

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 088 017	809 857
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 193 888	2 011 063
	1 105 871	2 820 920
Erhållen ränta	157	226
Erlagd ränta	-1 635 345	-393 221
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-529 317	2 427 924
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 678	-3 877
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 617 841	-579 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 255 836	1 844 631
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-297 480	-69 054 567
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 480	-69 054 567
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 553 316	-67 209 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 289 885	74 499 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 736 568	7 289 885

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vaktstugan 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 periodisering 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1% 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	4 451 526	4 038 385
Hysesintäkter garage	582 288	550 257
Bredband	279 840	254 980
Varmvatten, moms	258 262	0
Gemensamhetslokal	12 750	0
Dröjsmålsränta	314	0
Pantsättningsavgift	11 550	30 912
Överlåtelseavgift	15 651	0
Andrahandsuthyrning	3 504	1 006
Öres- och kronutjämnin	-7	215
Summa	5 615 678	4 875 754

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-2 648	2 648
Summa	-2 648	2 648

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	84 600	70 500
Fastighetsskötsel gård enl avtal	100 000	80 000
Larm och bevakning	2 506	0
Städning enligt avtal	94 683	85 481
Städning utöver avtal	850	4 297
Hissbesiktning	5 160	0
Brandskydd	0	6 627
Gemensamma utrymmen	630	9 677
Sophantering	8 229	3 479
Garage/parkering	142 507	0
Snöröjning/sandning	101 890	31 963
Serviceavtal	24 785	7 000
Mattvätt/Hyrmattor	41 287	34 278
Förbrukningsmaterial	239	0
Summa	607 365	333 302

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	20 582	11 104
Värmeanläggning/undercentral	1 713	4 896
Ventilation	100 230	0
Elinstallationer	5 579	7 438
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 915
Hissar	12 249	12 841
Summa	140 353	44 194

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	503 014	461 729
Uppvärmning	259 018	154 522
Vatten	399 553	201 312
Sophämtning/renhållning	288 821	241 725
Summa	1 450 406	1 059 288

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 462	87 494
Kabel-TV	92 157	132 146
Bredband	168 246	119 250
Fastighetsskatt	92 398	0
Summa	427 263	338 890

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 947	9 151
Tele- och datakommunikation	3 352	9 320
Inkassokostnader	10 040	3 554
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	0
Fritids och trivselkostnader	1 113	0
Föreningskostnader	16 129	33 594
Förvaltningsarvode enl avtal	139 333	89 138
Överlåtelsekostnad	22 843	0
Pantsättningskostnad	19 174	0
Administration	13 766	71 341
Övriga externa kostnader avdragsgillt	1 414 346	0
Summa	1 660 292	216 098

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	168 532	50 000
Arbetsgivaravgifter	52 949	15 710
Summa	221 481	65 710

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 634 725	728 847
Ränta checkräkning	0	-336 039
Dröjsmålsränta	445	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	176	0
Övriga räntekostnader	0	414
Summa	1 635 345	393 221

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	360 100 000	0
Årets inköp	0	360 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	360 100 000	360 100 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 011 063	0
Årets avskrivning	-2 193 888	-2 011 063
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 204 951	-2 011 063
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	355 895 049	358 088 937
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>96 833 613</i>	<i>96 833 613</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 637 838	174 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	64 000 000
Summa	242 637 838	238 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Momsavräkning	9 408	0
Klientmedel	0	3 871 396
Övriga kortfristiga fordringar	770	0
Upplupna intäkter	68 708	0
Transaktionskonto	2 329 233	0
Summa	2 408 119	3 871 396

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2027-03-01	1,47 %	28 259 887	28 234 173
Danske Bank	2025-02-28	1,08 %	28 233 345	28 234 173
Danske Bank	2026-03-01	3,75 %	28 415 046	28 234 174
Summa			84 908 278	84 702 520
Varav kortfristig del			800 718	28 457 283

I den kortfristiga delen av låneskulden ingår 503 238 kr som avser planerliga lånebetalningar innehållande både ränta och amortering som gjorts den 29 december 2023 men som Danske Bank inte har registrerat i sitt system förrän efter årsskiftet och därmed ingår i skulden till kreditinstitut. Föreningen har inte ökat låneskulden till kreditinstitut under bokslutsåret.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 917 640 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	22 910	0
Uppl kostn räntor	9 922	0
Uppl kostnad arvoden	68 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 444	0
Förutbet hyror/avgifter	451 657	441 752
Summa	574 183	441 752

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	153 720 000	153 720 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5% fr.o.m. 1 januari 2024. Extra förråd blev tillgängliga att hyra för medlemmar till en kostnad av 350 kr per månad. Installation av 10 nya laddstolpar i garaget.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Ali Gharavi
Styrelseledamot

Hans-Olof Hedbom
Ordförande

Jiezzah Lindahl Odell
Styrelseledamot

Victor Garcia Fernandez
Styrelseledamot

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

Bo Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vaktstugan

Org.nr 769633-8354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vaktstugan för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 för föreningen.

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*.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-05-

Bo Svensson
Revisor