

Årsredovisning 2023

Brf Vakteln 4-5

769629-0639



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 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
Vakteln 4, Vakteln 5	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 4 855 kvm och 2 lokaler om 379 kvm. Byggnadernas totalyta är 4960 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Lindén	Ordförande
Julia Hansson	Styrelseledamot
Anders Strandberg	Styrelseledamot
Tobias Franklin	Styrelseledamot

Valberedning

Ola Carmelius

Firmateckning

"Firman tecknas av Styrelsen" Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna"

Revisorer

Per Matthias Vidh Revisor Baker Tilly Mapema AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2023**
- Installation av kodsysteem med taggläsare
 - Förhöjt fastighetens skalskydd genom övervakningssystem samt porttelefoni
 - Ny tak- och väggbeslysning i samtliga trapphus
 - Installation av ny entreport
 - Installation fastighetsboxar
 - Maskintvätt och slipning av samtliga stengolv i trapphus
 - Underhållsarbete av tak och väggar samt målning i satmliga trapphus. Microlit monteras i trapphus 30A
 - Samtliga dörrar ådermålade målade samt utbyta av namnskyltar och uppsättning av tidningshållare
 - Handledare slipade och lackade i satmliga trapphus
 - Bygg och ådermålade bröstpanel i 28 och 30
 - Entramattor i 28, 30 samt 30a
 - Omläggning av tak
 - Byte av hiss i två hissar
 - Renovering av fönster
 - Byggnation av balkonger
 - Renovering av skorsstenar

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Avfallshantering och vatten	Stockholm Vatten AB
Snöröjning	Qualitet Haninge AB
Energi	Fortum Markets AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Ab
Hissar	Stockholms Hiss-Service
Bredband	Ownit
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året haft möjlighet att amortera 6.6 mkr, för att amortera användes likvider från vindsprojektet där föreningen sålde råvindar till entreprenör som byggt om vindarna till lägenheter.

Övriga uppgifter

Dolda tillgångar: Föreningen har två hyresrätter om 114 resp. 140 kvm i vilka det finns dolda tillgångar för föreningen. Föreningen har under de två senaste räkenskapsåren sålt två hyresrätter med god avkastning som använts för att amortera av föreningens lån.

Föreningen har idag 40,7 (47,3) MSEK i lån. Det är en skuldsättning om ca. 8 400 sek/kvm. Om hyresrätterna säljs enligt ovan exempel så skulle belåningen falla till ca 8 200 Sek/kvm, en mycket bra skuldsättningsgrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 999 473	3 178 578	2 674 000	2 865 000
Resultat efter fin. poster	-904 337	-13 718 127	-5 476 000	-1 778 000
Soliditet (%)	84	82	79	76
Yttre fond	319 467	370 533	2 404 163	-
Taxeringsvärde	263 707 000	263 707 000	201 519 000	201 519 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	458	428	468	468
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,3	59,4	62,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 852	10 285	12 164	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 773	9 032	10 682	-
Sparande per kvm totalyta, kr	142	-208	-139	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	37	26	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	137	150	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	22	23	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	197	199	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	1,55	1,47	-
Räntekänslighet (%)	19,31	24,02	30,59	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	227 667 311	-	-	227 667 311
Upplåtelseavgifter	17 051 342	-	1 650 000	18 701 342
Fond, yttre underhåll	370 533	-	-51 066	319 467
Balkongfond	15 200	-	-15 200	0
Direkt kapitaltillskott	3 743 675	-	-	3 743 675
Balanserat resultat	-17 610 206	-13 718 127	51 066	-31 277 267
Årets resultat	-13 718 127	13 718 127	-904 337	-904 337
Eget kapital	217 519 728	0	730 463	218 250 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-31 277 267
Årets resultat	-904 337
Totalt	-32 181 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	690 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-319 467
Balanseras i ny räkning	-32 552 137
	-32 181 604

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	3 999 473	3 178 532
Övriga rörelseintäkter	3	31 301	134 545
Summa rörelseintäkter		4 030 774	3 313 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 749 192	-14 437 467
Övriga externa kostnader	9	-190 974	-642 522
Personalkostnader	10	-89 418	-91 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 063 824	-1 063 931
Summa rörelsekostnader		-4 093 408	-16 235 906
RÖRELSERESULTAT		-62 634	-12 922 829
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		199 157	5 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 040 860	-800 745
Summa finansiella poster		-841 703	-795 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-904 337	-13 718 127
ÅRETS RESULTAT		-904 337	-13 718 127

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	257 173 473	258 237 297
Summa materiella anläggningstillgångar		257 173 473	258 237 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		257 173 473	258 237 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 448	11 632
Övriga fordringar	13	9 858	2 343 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	108 597	0
Summa kortfristiga fordringar		196 903	2 355 150
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 483 174	5 378 867
Summa kassa och bank		2 483 174	5 378 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 680 077	7 734 017
SUMMA TILLGÅNGAR		259 853 550	265 971 314

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 112 328	248 462 328
Fond för yttre underhåll		319 467	370 533
Summa bundet eget kapital		250 431 795	248 832 861
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 277 267	-17 595 006
Årets resultat		-904 337	-13 718 127
Summa fritt eget kapital		-32 181 604	-31 313 133
SUMMA EGET KAPITAL		218 250 191	217 519 728
Avsättningar			
Avsättningar		20 140	0
Summa avsättningar		20 140	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	32 630 338	32 630 338
Summa långfristiga skulder		32 630 338	32 630 338
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 052 135	14 641 237
Leverantörsskulder		293 208	786 842
Skatteskulder		18 723	5 479
Övriga kortfristiga skulder		38 491	40 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	550 324	347 180
Summa kortfristiga skulder		8 952 881	15 821 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 853 550	265 971 314

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-62 634	-12 922 829
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 063 824	1 063 931
	1 001 190	-11 858 898
Erhållen ränta	17 052	5 446
Erlagd ränta	-1 044 234	-796 288
Erhållen utdelning	182 105	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 113	-12 649 739
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 158 247	-67 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-275 891	-3 307 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 038 469	-16 024 113
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 654 940	7 654 470
Amortering av lån	-6 589 102	-8 635 459
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 934 162	-980 989
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 895 693	-17 005 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 378 867	22 383 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 483 174	5 378 867

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5 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.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	1,07 - 1,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 106 444	1 968 087
Årsavgifter, lokaler	109 695	0
Hysesintäkter, bostäder	336 510	367 393
Hysesintäkter, lokaler	671 882	823 249
Övriga intäkter	774 942	19 803
Summa	3 999 473	3 178 532

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	2	46
Övriga rörelseintäkter	0	44 999
Elprisstöd	29 847	0
Övriga intäkter	1 452	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	89 500
Summa	31 301	134 545

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 688	183 072
Städning	91 798	105 309
Besiktning och service	11 940	682 195
Trädgårdsarbete	5 296	5 904
Snöskottning	50 172	23 573
Övrigt	0	670
Summa	160 894	1 000 723

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	241 551
Försäkringsskador	0	37 791
Bostäder VVS	7 975	0
Tvättstuga	2 481	0
Trapphus/port/entr	9 176	0
Dörrar och lås/porttele	6 014	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 724	0
VA	63 694	0
Värme	58 469	0
Ventilation	62 731	0
El	56 714	0
Kabel-tv/bredband	15 008	0
Hissar	46 626	0
Tak	6 370	0
Fönster	4 896	0
Summa	341 877	279 342

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	11 566 712
Ventilation	552 028	0
Summa	552 028	11 566 712

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	121 387	195 686
Uppvärmning	804 471	719 364
Vatten	150 245	116 417
Sophämtning	147 009	131 378
Summa	1 223 113	1 162 844

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 064	56 630
Självrisker	0	50 200
Kabel-TV	0	64 414
Bredband	0	105 609
Bredband/Kabeltv	152 666	0
Övrigt	116 729	0
Fastighetsskatt	160 821	150 993
Summa	471 280	427 846

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 694	999
Övriga förvaltningskostnader	89 930	108 178
Juridiska kostnader	9 781	31 067
Revisionsarvoden	29 550	27 084
Ekonomisk förvaltning	60 020	114 455
Konsultkostnader	0	360 739
Summa	190 974	642 522

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	58 330	69 996
Löner, arbetare	11 666	0
Sociala avgifter	19 422	21 990
Summa	89 418	91 986

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 040 676	799 336
Övriga räntekostnader	184	1 409
Summa	1 040 860	800 745

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 001 627	265 029 553
Årets inköp	0	972 074
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266 001 627	266 001 627
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 764 330	-6 700 399
Årets avskrivning	-1 063 824	-1 063 931
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 828 154	-7 764 330
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	257 173 473	258 237 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 054 698</i>	<i>162 054 698</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 199 000	80 199 000
Taxeringsvärde mark	183 508 000	183 508 000
Summa	263 707 000	263 707 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	395	82 969
Skattefordringar	9 463	73 078
Övriga fordringar	0	2 187 471
Summa	9 858	2 343 518

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 009	0
Försäkringspremier	20 530	0
Förvaltning	55 058	0
Summa	108 597	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2027-05-28	0,96 %	13 052 135	
SEB	2025-05-28	0,86 %	6 526 068	
SEB	2025-05-28	2,61 %	13 052 135	
SEB	2024-09-28	4,58 %	8 052 135	
Summa			40 682 473	47 271 575
Varav kortfristig del			8 052 135	14 641 237

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 682 473 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 962	216 000
El	30 754	0
Uppvärmning	126 564	0
Vatten	24 720	0
Löner	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 900	21 994
Utgiftsräntor	5 812	9 186
Förutbetalda avgifter/hyror	220 612	0
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	550 324	347 180

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	85 107 000	85 107 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde avgifterna med 10% i mars 2024. Detta för att kunna möta rådande ränteläge samt den marknadsekonomiska utvecklingen.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Strandberg
Styrelseledamot

Julia Hansson
Styrelseledamot

Tobias Franklin
Styrelseledamot

Ulf Lindén
Ordförande

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

Baker Tilly Mapema AB
Per Matthias Vidh
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vakteln 4-5

Org.nr 769629-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Vakteln 4-5 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Sollentuna, enligt min elektroniska signering.

Baker Tilly Mapema AB

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR