

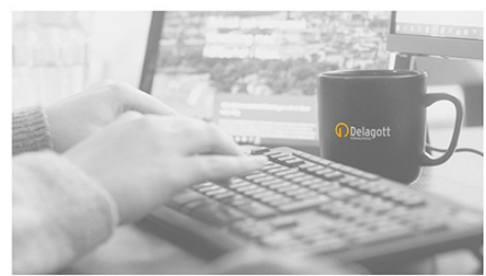
Brf Vakten 1

Org.nr: 769600-8437

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vaktén 1, organisationsnummer 769600-8437, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Huddinge

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1995
Ekonomisk plan registrerades år 1996
Föreningens senaste stadgar registrerades år 2020
Föreningen förvärvade fastigheten år 1996

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-10-25.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om fastställande av årsredovisning/ekonomisk genomgång samt byte av revisor.

Styrelse

Ordförande	Lars Hultberg
Ledamot	Bitte Wallin
Ledamot	Susanne Stenberg
Ledamot	Monica Månsson
Ledamot	Stefan Norén
Suppleant	Christer Ek

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Extern David Walman
Rävisor AB

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus om 2-4 våningar

Fastighetsbeteckning: Vaken 16

Föreningens adresser:

Borgbacken 2-8

Vaktstigen 11-15

Värdeår: 1997

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	96
2 rok	54	2 639
3 rok	21	1 449
Summa	77	4 184

Totalt antal bostadslägenheter: 77

Totalyta (m²): 4 514

Gemensamhetsutrymmen

Relaxrum och bastu Borgbacken

Tvättstuga Borgbacken

Tvättstuga Vaktstigen

Cykelrum Borgbacken och Vaktstigen

Föreningslokal Borgbacken

Garage

	Antal platser
	24

P-platser

	Antal platser
	42

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Ventilation	Länna Ventservice AB
Jourservice	Dygnet runt service
Serviceavtal för tvättstugor	Entema AB
Snöröjning och gräsklippning	Blidborgs fastighetservice AB
Hiss-service	Aseka Hiss
Städning allmänna utrymmen	Icleangreen
Kodlås/bokningstavlor	Remsek Säkerhet AB
Avfallshantering	SRV/Ragnsells
Serviceavtal för Undercentral	SFAB
Radonsug Vaktstigen 11	RADEA

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-11-15
Underhållsplanens tidshorisont: fram till 2047

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte kodlås	2023	Samtliga entreportar a 7 portar pga Blåljuskod
Obligatorisk ventilationskontroll	2024	Samtliga lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Medlemsinformation

88 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

77 bostadsrätter

86 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 336	4 352	4 393	4 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 274	179	672	- 512
Soliditet ¹ , %	39	39	38	37
Räntekänslighet, %	8	8	9	9
Energikostnad/kvm totalyta	284	265	210	179
Sparande/kvm totalyta	56	151	274	263
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	932	932	931	931
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 565	7 744	7 923	8 102
Skuldsättning / kvm totalyta	7 012	7 178	7 344	7 509
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	88	90

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 748 300 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Avgiftshöjning om 5% kommer att ske från 1/4-2024. Parkering och garageplatser höjs med 5% från 1 juli

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 651 000	21 000	5 874 321	5 173 380	178 765	20 898 466
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			-79 098	79 098		0
Balanseras i ny räkning				178 765	- 178 765	0
Årets resultat					- 274 040	- 274 040
Belopp vid årets utgång	9 651 000	21 000	5 795 223	5 431 243	- 274 040	20 624 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 431 243
Årets resultat	- 274 040
Totalt	5 157 203

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	268 029
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 144 400
Balanseras i ny räkning	5 033 574
Totalt	5 157 203

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 335 759	4 352 243
Övriga rörelseintäkter	3	34 291	9 171
Summa Rörelseintäkter		4 370 050	4 361 414
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 048 910	-2 751 092
Administration och förvaltning	5	-294 764	-302 416
Personalkostnader	6	-222 080	-204 156
Avskrivningar		-381 600	-381 603
Summa Rörelsekostnader		-3 947 354	-3 639 267
RÖRELSERESULTAT		422 696	722 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 807	8 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-718 543	-551 879
Summa Finansiella poster		-696 736	-543 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 040	178 765
RESULTAT FÖRE SKATT		-274 040	178 765
ÅRETS RESULTAT		-274 040	178 765

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 633 543	50 015 143
Summa materiella anläggningstillgångar		49 633 543	50 015 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 633 543	50 015 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72 462	0
Övriga fordringar		20 297	2 559 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 776	0
Summa kortfristiga fordringar		357 535	2 559 935
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 271 411	1 458 315
Summa kassa och bank		3 271 411	1 458 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 628 946	4 018 250
SUMMA TILLGÅNGAR		53 262 489	54 033 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 672 000	9 672 000
Fond för yttre underhåll		5 795 223	5 874 321
Summa bundet eget kapital		15 467 223	15 546 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 431 243	5 173 380
Årets resultat		-274 040	178 765
Summa fritt eget kapital		5 157 203	5 352 145
SUMMA EGET KAPITAL		20 624 426	20 898 466
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	24 240 687	31 652 532
Summa långfristiga skulder		24 240 687	31 652 532
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		24 240 687	31 652 532
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 411 845	748 300
Leverantörsskulder		421 509	340 471
Skatteskulder		42 522	24 496
Övriga skulder		5 250	163 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 250	205 263
Summa kortfristiga skulder		8 397 376	1 482 395
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 397 376	1 482 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 262 489	54 033 393

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	422 696	722 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	381 600	381 603
Summa	804 296	1 103 750
Erhållen ränta	21 807	8 497
Erlagd ränta	-718 543	-551 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 560	560 368
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-255 528	-35 655
Förändring av rörelseskulder	238 006	133 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 038	658 128
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-748 300	-748 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-748 300	-748 300
Årets kassaflöde	-658 262	-90 172
Likvida medel vid årets början	3 959 504	4 049 676
Likvida medel vid årets slut	3 271 411	3 959 504

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K2 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats på föregående år men inte för nuvarande räkenskapsår vilket kan leda till avvikelser i jämförbarheten.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Värderingsprinciper

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	132
Inventarier	10
Kodlås	20

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2023	2022
3 901 306	3 901 306

Hysesintäkter

Garage och p-platser

Bredband

Mobilmast

176 995	174 763
184 800	184 800
72 462	66 312

434 257	425 875
----------------	----------------

Övriga intäkter

Övriga intäkter

Öresutjämning

0	25 063
197	0

197	25 063
------------	---------------

Totalt nettoomsättning

4 335 759	4 352 244
------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

Övriga ersättningar och intäkter

2023	2022
34 291	0
0	9 171

34 291	9 171
---------------	--------------

Totalt övriga rörelseintäkter

34 291	9 171
---------------	--------------

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	164 621	196 830
Uppvärmning	885 298	827 003
Vatten och avlopp	233 529	170 270
Sophämtning	271 700	227 763
	1 555 147	1 421 866

Funktionell anläggningservice

Sotning	0	19 254
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	2 267
Övrig funktionell anläggningservice	256 551	68 231
	256 551	89 752

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	228 279	236 875
Trädgårdsskötsel	0	1 519
Snöröjning/sandning	146 047	217 876
	374 326	456 270

Distribuerade servicetjänster

Bredband	127 573	156 596
TV	92 048	115 121
	219 621	271 717

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	25 007	91 690
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	135 783	130 393
Förbrukningsmaterial	49 375	65 419
Förbrukningsinventarier	54 061	0
	264 226	287 502

Reparationer

Reparationer	175 354	91 595
Hiss	59 285	10 688
	234 638	102 283

Underhåll

Underhåll	144 400	121 703
Totalt operativ drift och underhåll	3 048 910	2 751 092

Not 5. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning

2023	2022
124 604	130 818

Revision

Revisionsarvode

18 000	17 125
--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

4 386	14 490
-------	--------

Övrig kommunikation

8 988	0
-------	---

13 374	14 490
---------------	---------------

Övriga kostnader

Konsultarvode

83 596	35 124
--------	--------

Bankkostnader

2 525	0
-------	---

Övriga administrativa kostnader

2 693	94 516
-------	--------

Föreningsomkostnader

0	9 417
---	-------

Övriga kostnader

49 972	926
--------	-----

138 786	139 984
----------------	----------------

Totalt administration och förvaltning

294 764	302 416
----------------	----------------

Not 6. Personalkostnader**Styrelsen**

Styrelsearvode

178 400	166 000
---------	---------

Sociala kostnader

43 680	38 156
--------	--------

222 080	204 156
----------------	----------------

Totalt personalkostnader

222 080	204 156
----------------	----------------

Not 7. Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

2023-12-31	2022-12-31
64 246 745	64 246 745

Utgående anskaffningsvärden

64 246 745	64 246 745
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 14 231 602	- 13 849 999
--------------	--------------

Årets avskrivningar

- 381 600	- 381 603
-----------	-----------

Utgående avskrivningar

-14 613 202	-14 231 602
--------------------	--------------------

Utgående redovisat värde

49 633 543	50 015 143
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

61 721 000	61 721 000
------------	------------

Taxeringsvärde mark

27 622 000	27 622 000
------------	------------

89 343 000	89 343 000
-------------------	-------------------

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

88 000 000	88 000 000
------------	------------

Lokaler

1 343 000	1 343 000
-----------	-----------

89 343 000	89 343 000
-------------------	-------------------

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,220 %	7 139 513	7 615 481
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,430 %	12 878 701	13 021 401
Stadshypotek AB	2027-09-01	3,770 %	11 634 318	11 763 950
Summa skulder till kreditinstitut			31 652 532	32 400 832
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 411 845	-748 300
			24 240 687	31 652 532

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 575 000	49 575 000
Summa:	49 575 000	49 575 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Lars Hultberg

Bitte Wallin

Susanne Stenberg

Monica Månsson

Stefan Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2024 22:38

SENT BY OWNER:
Robin Yttring · 14.05.2024 08:49

DOCUMENT ID:
r1SdKKe70

ENVELOPE ID:
H14_ttgM0-r1SdKKe70

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Vakten 1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	14.05.2024 09:22 14.05.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
Susanne Stenberg susanne.stenberg@brfvakten1.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:02 14.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/22) IP: 83.191.104.59
Carl Axel Stefan Norén stefan.noren@brfvakten1.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:17 14.05.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/22) IP: 95.205.103.8
MONICA MÅNSSON monica.mansson@brfvakten1.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:47 14.05.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/11) IP: 212.247.168.166
LARS HULTBERG lars.hultberg49@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 19:05 14.05.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/22) IP: 85.226.162.185
Bitte Britt-Marie Margareta Wallin bitte.wallin@outlook.com	Signed Authenticated	14.05.2024 22:38 14.05.2024 22:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/19) IP: 85.226.161.218

* 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