Brf Vaktposten

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

phm partner

Årsredovisning för

Brf Vaktposten

769608-0782

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (1 av 20)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vaktposten, 769608-0782, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Jonas Gobén	Ordförande	2024
Emil Lindqvist	Ledamot	2025
Adam Standoft	Ledamot	2025
Beine Mårtensson	Ledamot	2024
Viktor Helldén	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
William Ankréus	Suppleant	2024
Anton Lucius	Suppleant	2024
Ordinarie revisorer		
Mikael Sigvardsson, Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning		
Emma Wallmark		2024

Firmateckning

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

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (2 av 20)

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:6 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adresser är Kastellgatan 9 och Majorsgatan 1.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 1 lokal samt 3 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	9	4	3

Total tomtarea:	627 kvm
Total bostadsarea:	1 693 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 491 kvm
- varav hyresrättsarea:	202 kvm
Total lokalarea:	116 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / Förlängning
Göteborgs Konstförening	113 kvm	2029-06-30 / 5 år

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bahnhof	Bredband
Ekonomistäd i Göteborg	Städning
Jämtkraft	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service	Serviceavtal entrémattor
Stena Recycling	Källsortering

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (3 av 20)

Underhåll och reparationer

Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3 147 kr. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Föreningen har under året fortsatt arbetet med balkongbyggnationer. Värdet av detta pågående projekt återfinns i not 9 till balansräkningen.

Föreningen har även under året fortsatt ett mätprogram med kontrollavvägning av fastigheten för att övervaka eventuella rörelser.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en egen upprättad underhållsplan som uppdateras årligen och sträcker sig över 30 år. Föreningen gör 2023 en stadgeenlig avsättning om 89 927 kr för kommande års underhåll, vilket motsvarar 50 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms vara aktiveringsbara belastar underhållsfonden.

Planerade åtgärder	År
Fortsatt byggnation av nya balkonger mot innergård	2024
Renovering av badrum i hyreslägenheter	2024
Ommålning av husets yttertak	2025
Byte av takfläktar	2026

Sammanställning av utförda åtgärder	År
Påbörjat byggnation av nya balkonger	2023
Energideklaration	2022
OVK-besiktning	2021
Hissrenovering	2021
Installation två tvättmaskiner och en torktumlare	2021
Ombyggnation lokal till två lägenheter	2020-2021
Installation av dörrautomatik på entrédörrar	2020
Målning exteriört av samtliga fönster och dörrar	2018
Byte av Velux takfönster	2018
Renovering av samtliga balkonger mot gata	2018
Övertagande av förrådsyta från butiken och ombyggnation samt tillbyggnad av nya förråd i källaren	2018
Putslagning av skadade väggar i källaren	2018
Diverse arbete med lås, säkerhet och dörrstängare	2018
Ny dräneringspump i hissgropen	2018
Ny stenläggning och ny brunn med planteringar på föreningens gård	2017

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (4 av 20)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2023 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).
Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde ingen upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-07-01 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-04-01 höja avgifterna med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 231 kr per månad för bredband.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (5 av 20)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 734	1 711	1 663	1 634
Resultat efter finansiella poster	-81	18	-941	-103
Förändring av underhållsfond	90	90	88	41
Resultat efter fondförändringar	-171	-72	-1 029	-145
Sparande, kr / kvm	280	335	-200	290
Soliditet (%)	75	68	68	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	708	738	743	736
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	61	59	61	61
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	673	702	707	699
Bostadshyra, kr / kvm	1 775	1 280	1 268	1 230
Lokalhyra, kr / kvm	2 010	1 813	1 764	1 759
Driftskostnad, kr / kvm	309	334	294	272
Energikostnad, kr / kvm	170	170	160	133
Ränta, kr / kvm	342	190	164	242
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	50	50	49	49
Lån, kr / kvm	9 990	13 086	13 207	14 651
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 121	17 241	17 428	19 334
Räntekänslighet (%)	17,12	23,35	23,45	26,27
Snittränta (%)	3,43	1,45	1,24	1,65

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (6 av 20)

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**53 129 274**	**309 858**	**-3 437 433**	**17 816**
Disposition enligt föreningsstämma			17 816	-17 816
Avsättning till underhållsfond		89 927	-89 927	
Årets upplåtelser	6 093 750			
Årets resultat				-80 775
Vid årets slut	**59 223 024**	**399 785**	**-3 509 544**	**-80 775**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 419 617
Årets resultat före fondförändring	-80 775
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-89 927
Summa över/underskott	-3 590 319
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-3 590 319**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (7 av 20)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 603 431	1 593 133
Övriga rörelseintäkter	*3*	130 384	118 298
Summa rörelseintäkter		1 733 815	1 711 431
		1 733 815	1 711 431
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-3 147	-32 139
Driftskostnader	*5*	-559 095	-604 465
Övriga kostnader	*6*	-105 090	-130 896
Personalkostnader	*7*	-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-587 436	-587 434
Summa rörelsekostnader		-1 254 768	-1 354 934
Rörelseresultat		479 047	356 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 290	5 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 112	-344 122
Summa finansiella poster		-559 822	-338 681
Resultat efter finansiella poster		-80 775	17 816
Resultat före skatt		-80 775	17 816
Årets resultat		**-80 775**	**17 816**

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (8 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9,17*	71 075 814	71 651 337
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	153 067	164 979
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*9*	97 250	45 375
		71 326 131	71 861 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	*11*	100 000	-
		100 000	-
Summa anläggningstillgångar		71 426 131	71 861 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	117 000
Övriga fordringar		30 569	18 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	38 444	44 832
		69 013	180 225
Kassa och bank	*13*	2 941 195	1 965 174
Summa omsättningstillgångar		3 010 208	2 145 399
SUMMA TILLGÅNGAR		74 436 339	74 007 090

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (9 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 223 024	53 129 274
Underhållsfond		399 785	309 858
		59 622 809	53 439 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 509 544	-3 437 432
Årets resultat		-80 775	17 816
		-3 590 319	-3 419 616
Summa eget kapital		56 032 490	50 019 516
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	-	7 249 000
		-	7 249 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	18 072 000	16 423 000
Leverantörsskulder		42 140	66 043
Skatteskulder		20 453	11 314
Övriga skulder		50 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	219 256	238 217
		18 403 849	16 738 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 436 339	74 007 090

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (10 av 20)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	479 047	356 497
Avskrivningar	587 436	587 434
	1 066 483	**943 931**
Erhållen ränta	59 290	5 441
Erlagd ränta	-619 112	-344 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**506 661**	**605 250**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 212	-131 046
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	16 273	89 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**534 146**	**563 543**
Investeringverksamheten		
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-51 875	-3 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-51 875**	**-3 300**
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse av del i trapphus	-	117 000
Årets upplåtna lägenheter	6 093 750	-
Amortering av låneskulder	-5 600 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**493 750**	**17 000**
Årets kassaflöde	**976 021**	**577 243**
Likvida medel vid årets början	**1 965 174**	**1 387 931**
Likvida medel vid årets slut	**2 941 195**	**1 965 174**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (11 av 20)

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (12 av 20)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	
-Stomme	100 år
-Lokalombyggnad till lägenheter	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Balkongrenovering	30 år
-Takfönster	25 år
Markanläggningar	
-Plattsättning innergård	40 år
Inventarier, maskiner och installationer	
-Porttelefon	20 år
-Tvättmaskiner	15 år
-Torktumlare	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 003 130	964 032
Hyror bostäder	358 567	409 701
Hyror lokaler	233 136	210 300
Övriga objekt *	8 598	9 100
Summa	**1 603 431**	**1 593 133**

* Avser uthyrning av förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bredband	60 977	59 906
Debiterad fastighetsskatt	19 512	19 510
Överlåtelseavgifter	6 460	5 986
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 216	-
Elstöd	11 784	-
Övriga intäkter *	28 435	32 896
Summa	**130 384**	**118 298**

* Av intäkt 2023 avser 25 500 kr vidarefakturerade kostnader vid upplåtelse av del i trapphus. Intäkter 2022 avser vidarefakturering för åtgärder på ventilation samt åtgärder efter vattenskada.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (13 av 20)

Not 4 Reparationer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bostäder	-	4 444
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 784	-
El, installationer	1 363	-
Huskropp, tak	-	5 938
Vattenskador	-	21 757
Summa	**3 147**	**32 139**

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Fastighetsavgift	33 369	31 899
Fastighetsskatt	19 510	19 510
Städning	19 308	18 795
Besiktningskostnader *	993	10 010
Gångbanerenhållning	-	3 052
Serviceavtal	8 780	14 078
Förbrukningsmaterial	1 084	6 746
Övriga utgifter för köpta tjänster **	20 988	20 613
El	52 163	72 120
Uppvärmning	181 164	168 397
Vatten och avlopp	74 335	66 705
Avfallshantering ***	63 960	68 248
Försäkringar	19 590	16 520
Systematiskt brandskyddsarbete	3 266	18 701
Kabel-TV ****	-	8 110
Bredband	60 585	60 249
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	712
Summa	**559 095**	**604 465**

* Av kostnaden 2022 avser 9 063 kr energideklaration och 947 kr hissbesiktning.
** Avser kontrollmätning av grund.
*** Av kostnaden 2022 avser 6 048 kr hyra av container.
**** Avtal via Tele2 uppsagt fr.o.m. 2022-06-30.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (14 av 20)

Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Hyra av anläggningstillgångar *	-	499
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 590	-
Kostnader för transportmedel	-	310
Tele och post	1 843	1 623
Styrelseomkostnader	2 674	2 290
Föreningsstämma	5 622	5 542
Förvaltningskostnader	68 162	64 649
Revision	21 250	17 688
Jurist- och advokatkostnader	-	5 838
Bankkostnader	350	1 901
IT-tjänster	-	331
Övriga externa tjänster **	0	28 625
Övriga externa kostnader	1 599	1 600
Summa	**105 090**	**130 896**

* Avser hyra av släpvagn.
** Av kostnaden 2022 avser 25 500 kr konsultarvode i samband med upplåtelse av del i trapphus.

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.
Styrelsen har beviljats ett arvode motsvarande 999 kr per ledamot eller rätt att ta ut en middag tillsammans med styrelsen på motsvarande summa per person.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Byggnader	561 208	561 206
Markanläggningar	14 316	14 317
Inventarier, maskiner och installationer	11 912	11 911
Summa	**587 436**	**587 434**

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (15 av 20)

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	41 770 355	41 770 355
-Mark	33 005 715	33 005 715
-Markanläggningar	572 659	572 659
-Pågående nyanläggningar	45 375	42 075
	75 394 104	75 390 804
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	51 875	3 300
	51 875	3 300
Utgående anskaffningsvärden	**75 445 979**	**75 394 104**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 615 071	-3 053 865
-Markanläggningar	-82 321	-68 004
	-3 697 392	-3 121 869
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-561 208	-561 206
-Årets avskrivning på markanläggning	-14 316	-14 317
	-575 524	-575 523
Utgående avskrivningar	**-4 272 916**	**-3 697 392**
Redovisat värde	**71 173 064**	**71 696 712**
Varav		
Byggnader	37 594 077	38 155 284
Mark	33 005 715	33 005 715
Markanläggningar	476 022	490 338
Pågående nyanläggningar	97 250	45 375
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	1 951 000	1 951 000
Totalt taxeringsvärde	**59 951 000**	**59 951 000**
Varav byggnader	*25 380 000*	*25 380 000*

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (16 av 20)

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	193 090	193 090
	193 090	193 090
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**193 090**	**193 090**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-28 111	-16 200
	-28 111	-16 200
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 912	-11 911
	-11 912	-11 911
Utgående avskrivningar	**-40 023**	**-28 111**
Redovisat värde	**153 067**	**164 979**

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	*2022-12-31*
Reverslån *	100 000	-
Summa	**100 000**	**-**

* Under året har föreningen upplåtit en bostadsrätt och i samband med detta ingått en revers som ska regleras i sin helhet senast 2030-08-01.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förutbetald försäkring	22 454	19 394
Förutbetalda kostnader	15 990	25 438
	38 444	**44 832**

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	517 825	1 239 013
Sparkonto Handelsbanken *	50 100	100
Sparkonto SBAB	2 373 270	726 061
Summa	**2 941 195**	**1 965 174**

* 50 000 kr avser inbetalningar från medlemmar avseende balkongprojektet.

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (17 av 20)

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 072 000	16 423 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	7 249 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**18 072 000**	**23 672 000**

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetslån	18 072 000	23 672 000
Summa	**18 072 000**	**23 672 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
SBAB *	4,80 %	2024-02-20	7 274 000	-	25 000	7 249 000
SBAB **	4,79 %	2024-02-12	1 850 000	-	25 000	1 825 000
SBAB ***	4,80 %	2024-02-21	7 274 000	-	5 525 000	1 749 000
SBAB ****	0,68 %	2024-01-10	7 274 000	-	25 000	7 249 000
Summa			**23 672 000**	**-**	**5 600 000**	**18 072 000**

* Lånet kapitalbands t.o.m. 2025-02-20 hos SBAB med rörlig ränta under bindningstiden.
** Lånet kapitalbands t.o.m. 2025-02-12 hos SBAB med rörlig ränta under bindningstiden.
*** Lånet kapitalbands t.o.m. 2025-02-21 hos SBAB med rörlig ränta under bindningstiden.
**** Lånet kapitalbands t.o.m. 2025-01-10 hos SBAB med rörlig ränta under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna räntekostnader	254	-
Förutbetalda intäkter	84 859	127 035
Upplupna revisionsarvoden	19 700	17 200
Upplupna driftskostnader	114 443	93 982
Summa	**219 256**	**238 217**

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (18 av 20)

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	29 796 000	29 796 000
Summa ställda säkerheter	**29 796 000**	**29 796 000**

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Gobén
Styrelseordförande

Viktor Helldén

Emil Lindqvist

Beine Mårtensson

Adam Standoft

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 6639f30789d0d - Sida (19 av 20)

Årsredovisning 2023 - Brf Vaktposten

Antal sidor:	20
Verifikationsdatum:	Maj 13 2024 08:03AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6639F30789D0D
MAJ 13 2024 08:03AM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 07 2024 11:31AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 07 2024 03:02PM	Jonas Gobén granskade dokumentet:
Maj 07 2024 03:02PM	Jonas Walfrid Gobén signerade dokumentet
Maj 10 2024 12:26PM	Viktor Helldén granskade dokumentet:
Maj 10 2024 12:27PM	Viktor Lars Ingemar Helldén signerade dokumentet
Maj 09 2024 09:20AM	Beine Mårtensson granskade dokumentet:
Maj 09 2024 09:33AM	BEINE MÅRTENSSON signerade dokumentet
Maj 07 2024 01:50PM	Adam Standoft granskade dokumentet:
Maj 07 2024 01:51PM	Adam Standoft signerade dokumentet
Maj 07 2024 12:16PM	Emil Lindqvist granskade dokumentet:
Maj 07 2024 12:26PM	EMIL LINDQVIST signerade dokumentet
Maj 13 2024 08:02AM	Mikael Sigvardsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 08:03AM	MICKAEL SIGVARDSSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 08:03AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vaktposten
Org.nr. 769608-0782

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaktposten för år 2023.
Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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. 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 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.

Dokumentnummer: 6639f9bae74b1 - Sida (1 av 3)

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 Brf Vaktposten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 6639f9bae74b1 - Sida (2 av 3)

Revisionsberättelse - Brf Vaktposten

Antal sidor:	3
Verifikationsdatum:	Maj 13 2024 08:05AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6639F9BAE74B1
MAJ 13 2024 08:05AM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 10 2024 02:31PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2024 08:05AM	Mikael Sigvardsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 08:05AM	MICKAEL SIGVARDSSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 08:05AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se