

ÅRSREDOVISNING

Brf Vakteln 8

Org nr 769601-9004

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 8 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugosjunde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vakteln 8 registrerades hos Bolagsverket 1996-12-10.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Den ekonomiska planen upprättades 1997-03-20 och registrerades 1997-05-06.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-11-03.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året skedde inga väsentliga förändringar eller renoveringar i fastigheten. Under året genomfördes OVK besiktning samt Energideklaration.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-29.

Carl-Johan Dyrssen	ordförande
Fredrik Sandberg	ledamot
Paula Gustafsson	ledamot
Anneli Reenstierna	ledamot
Gunilla Havden	suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Styrelsen kan kontaktas via e-post: brf.vakteln8@gmail.com

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Tony Mankowitz, ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Suzanne Brenning, Per Sköld och Alexandra Reenstierna.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vakteln 8 med adress Valhallavägen 82, Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1895, innehåller 14 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 502 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	6 R o k	Summa
antal	4	6	2	2	14
S:a yta	243	663	231	365	1 502

Dessutom innehåller byggnaden 1 st lokal om 120 m².

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkringar med försäkringsgivare If Skadeförsäkring AB (publ) via försäkringsmäklare Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet år 2023 uppgår till 85 206 000 kr (föreg år 85 206 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	23 200	1 006	24 206
Mark	61 000	0	61 000
Summor	84 200	1 006	85 206

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 17 tkr (föreg år ca 33 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 93 tkr (ca 77 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Ingen långsiktig underhållsplan har upprättats för fastigheten. De större åtgärder som kommer att behöva utföras inom kommande 1-5 år är byte av fjärrvärmeanläggning samt upprustning av gården.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S Konsult & Fastighetsvård AB. Städning har ombesörjts av RM Städ & Hemservice HB.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 200 000 kr (föreg år 300 000 kr).

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till 0 kr (200 000 kr).

Uttaga panter 23 000 000 kr, varav samtliga i eget förvar. Eventualförpliktelser – inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 14 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är en lokal upplåten med hyresrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsupplåtelser i 2 st lägenheter.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp.

Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	23	23

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	928 704	921 576	929 934	967 830
Resultat efter finansiella poster	172 242	213 767	227 866	233 251
Balansomslutning	12 941 987	12 940 282	13 024 025	13 611 909
Kassa och bank	440 512	372 068	326 038	803 063
Soliditet	98%	97%	94%	89%
Skuldkvot	0	0,2	0,5	1,3
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	133	333	866
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	123	308	801
Belåningsgrad	0%	0,2%	1%	2%
Räntekänslighet	0%	0,3%	0,7%	1,8%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	453	453	453	477
Årsavgifternas andel av tot intäkter	65%	66%	65%	74%
Energikostnad kr/m ² (tot)	184	165	156	131
Sparande kr/m ² (tot)	244	245	241	217

Årsavgiften har sänkts med 10% fr o m 2020-04-01.

Årsavgiften har sänkts med 5% fr o m 2021-07-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 398 390	6 755 276	655 261	-6 514 087	213 767	12 508 607
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			255 618	-255 618		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-77 625	77 625		
Balanseras i ny räkning				213 767	-213 767	
Årets resultat					172 242	172 242
Belopp vid årets utgång	11 398 390	6 755 276	833 254	-6 478 313	172 242	12 680 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 478 313
Årets resultat	172 242
Summa	- 6 306 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% Tax)	255 618
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 116 875
Balanseras i ny räkning	- 6 444 814
Summa	- 6 306 071

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	928 704	921 576
Övriga rörelseintäkter		<u>115 222</u>	<u>112 970</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 043 926	1 034 546
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 769 534	- 706 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 105 777</u>	<u>- 105 777</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 875 311	- 812 217
<i>Rörelseresultat</i>		168 615	222 329
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 951	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 1 324</u>	<u>- 8 591</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		3 627	- 8 562
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		172 242	213 767
<i>Årets resultat</i>		172 242	213 767

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 10	12 379 413	12 483 848
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>5 367</u>	<u>6 709</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 384 780	12 490 557
Summa anläggningstillgångar		12 384 780	12 490 557
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 903
Övriga fordringar		36 006	27 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>80 689</u>	<u>47 843</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		116 695	77 657
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>440 512</u>	<u>372 068</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		440 512	372 068
Summa omsättningstillgångar		557 207	449 725
SUMMA TILLGÅNGAR		12 941 987	12 940 282

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 153 666	18 153 666
Fond för yttre underhåll		<u>833 254</u>	<u>655 261</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		18 986 920	18 808 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		- 6 478 313	- 6 514 087
Årets resultat		<u>172 242</u>	<u>213 767</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 6 306 071	- 6 300 320
SUMMA EGET KAPITAL		12 680 849	12 508 607
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	0	200 000
Leverantörsskulder		62 132	26 974
Skatteskulder	8	63 632	59 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>135 374</u>	<u>145 559</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		261 138	431 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 941 987	12 940 282

Kassaflödesanalys

2023

2022

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	168 615	222 329
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>105 777</u>	<u>105 777</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	274 392	328 106

Erhållen ränta och utdelning	4 951	29
Erlagd ränta	- 1 324	- 8 591
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	278 019	319 544

Rörelsekapitalets förändring

Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 39 038	23 996
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 170 537</u>	<u>- 297 510</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 209 575	- 273 514

Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 444	46 030
--	--------	--------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	68 444	46 030
---	--------	--------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 444	0

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<u>372 068</u>	<u>326 038</u>
Likvida medel vid årets slut	440 512	372 068

Varav kassa och bank	440 512	372 068
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 255 618 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och reoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 1998		200 år
Fastighetsförbättringar 2003	Balkonger	50 år
Fastighetsförbättringar 2009	Fibernät	20 år
Fastighetsförbättringar 2014	Sophus	20 år
Fastighetsförbättringar 2017	Hiss	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	681 000	681 000
Hysesintäkter lokal	220 992	213 864
Bredbandsavgifter	26 712	26 712
Summa	928 704	921 576

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetskötsel, gård	59 071	77 296
Hisstillsyn	7 016	2 500
Elavgifter	18 289	19 654
Fjärrvärme	245 268	219 220
Vatten	35 227	28 615
Städning	68 794	46 900
Renhållning hushållssopor	45 036	37 659
Reparationer fastigheten	17 458	33 120
Övriga fastighetskostnader	10 107	11 079
Fastighetsavgift/-skatt	32 306	31 326
Fastighetsförsäkring	39 985	50 909
Kabel-TV	4 734	4 274
Bredband, internetkostnader	<u>26 712</u>	<u>26 712</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	610 003	589 264
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	39 660	33 409
Övriga förvaltningskostnader	1 069	4 460
Bankavgifter	<u>1 927</u>	<u>1 682</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	42 656	39 551
<i>Summa driftskostnader</i>	652 659	628 815
<i>Underhållskostnader</i>		
Spolning VA-stammar (2022)	0	26 375
Taksäkerhet (2022)	0	51 250
Hissrenovering	93 750	0
OVK-besiktning	8 125	0
Energideklaration	<u>15 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	116 875	77 625
Summa	769 534	706 440

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 891 365	13 891 365
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	13 891 365	13 891 365
Ingående avskrivningar	- 1 407 517	- 1 303 082
Årets avskrivningar	<u>- 104 435</u>	<u>- 104 435</u>
Utgående avskrivningar	- 1 511 952	- 1 407 517
Redovisat värde	12 379 413	12 483 848

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	24 206 000	24 206 000
Mark	<u>61 000 000</u>	<u>61 000 000</u>
Summa	85 206 000	85 206 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 806	99 806
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	99 806	99 806
Ingående avskrivningar	- 93 097	- 91 755
Årets avskrivningar	<u>- 1 342</u>	<u>- 1 342</u>
Utgående avskrivningar	- 94 439	- 93 097
Redovisat värde	5 367	6 709

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Anticimex avloppsfälla per sep	22 207	0
Tele2, kabel-TV per mars	1 260	1 180
Stadsnät bredband per mars	6 678	6 678
Otis, hisstillsyn per dec	7 744	0
Fastighetsförsäkring per december	42 716	39 985
Upplupen sparränta	84	0
Summa	80 689	47 843

Not 6 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	86 104	372 068
Handelsbanken e-kapitalkonto	201 634	0
Handelsbanken placeringskonto	152 774	0
Summa	440 512	372 068

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek				0	200 000
Summa				0	200 000
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				0	200 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	0%	0,2%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	133

Not 8 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	27 816
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	31 326	31 326
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	32 306	0
Summa	63 632	59 142

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	39 473	35 311
Upplupen kostnad el	1 478	2 790
Upplupen bankavgift	176	144
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	13 394	12 175
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	17 720	19 099
Upplupen räntekostnad	0	501
Förutbetalda avgifter och hyror	63 133	75 539
Summa	135 374	145 559

Not 10 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	0	4 300 000
Summa ställda säkerheter	0	4 300 000

Stockholm den 3/5 2024.



Carl-Johan Dyrssen
Ordförande



Fredrik Sandberg



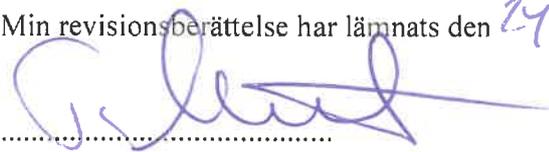
Paula Gustafsson



Anneli Reenstierna

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2024.



Tony Mankowitz

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Vakteln 8 Organisationsnummer 769601-9004

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Brf Vakteln 8 avseende räkenskapsåret 2023*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Vakteln 8 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

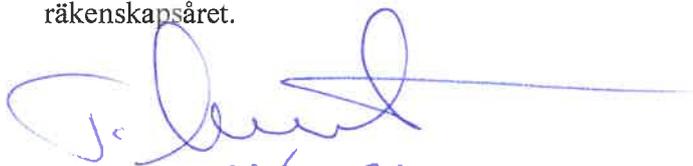
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har Jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis Jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker **att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Stockholm

Tony Mankowitz

24/4-24

