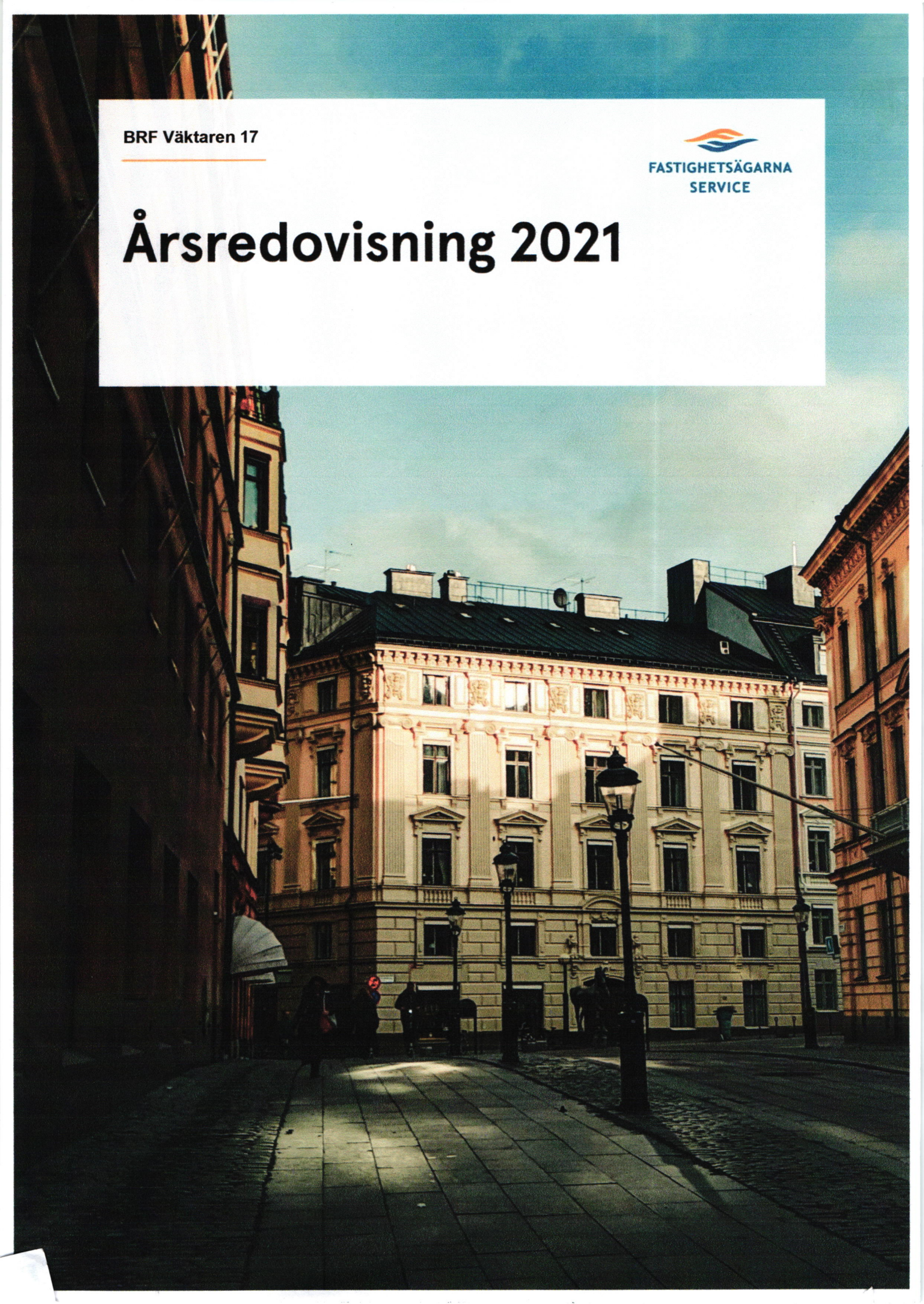


BRF Vaktaren 17

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för  
**Brf Vaktaren 17**  
769609-1508

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Brf Väktaren 17  
769609-1508

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2021 och planeras vara oförändrade under 2022.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Stockholm Väktaren 17, vilken är belägen vid Fridhemsplan på adressen S:t Eriksgatan 29. Tomtarealen uppgår till 762 kvm.

Byggnaden på fastigheten uppfördes åren 1935-36 och består av två delar, ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 2 710 kvm, varav 1 274 kvm utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 1 436 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Stockholm Exergi AB.

### *Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten*

Renovering av trappuppgångar	2021
Installering av digitala tidningshållare	2021
Genomgång av brandsäkerhet	2021
Genomfört gaskontroll och åtgärdat anmärkningar	2021
Byte av fläkt på taket på gatuhuset	2021
Injustering av värmesystemet och byte av ventilationer till radiatorer	2021
Nya krukor samt planteringar på gården	2021
Renovering av hissen	2020
Installering av digitala postboxar	2020
Fasadtvätt mot Sankt Eriksgatan	2020
Ventilation inventering	2020
Ny cirkulationspump till värmecentral	2019
Nytt expansionskärl	2019
Bauer reningssystem för VS	2019
Installation av digitala elmätare	2019
Nya porttelefoner och avläsare	2019
Målning av fotrännor på yttertaket av fastigheten	2018
Byte av takslingor och elskåp på vindarna	2018
Byte av lågenergilampor i trapphusen	2018
Takrenovering över Åhlens	2018
Byggnation av altan med pergola	2018
Konvertering av gropsoprummet på gården till förråd	2018
Installation av Intelligy-system för att styra fjärrvärmen	2018
Installation av Yale Doorman lås på dörrar	2018
Renovering av soprummet till miljörum	2017
Installation av belysning på gården	2017

**Brf Vaktaren 17**

769609-1508

Installation av gemensam el	2017
Installation av ventilationsaggregat till butikslokalen	2017-2015
Installationer av matavfallskvarnar	2016
Slipning/polering av stengolvet i trapphusen	2016
Uppdaterat porttelefon/koder och säkerhet	2016-2015
Renovering av fönstren	2014
Renovering av tvättstuga	2013
Gården – planering och förverkligande	2012-2011
Byte av takplåt	2011
Byte av entréparti och övriga gemensamma dörrar	2010
Renovering av trapphusen	2010-2009
Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter	2009
Installation av balkonger	2008

**FÖRVALTNING**

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Fastighetsägarna.  
Teknisk förvaltning har utförts av Ekströms Service AB.

**LÄGENHETER OCH LOKALER**

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätt om totalt 1 274 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

1 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11 st	4 st	5 st	1 st

Under verksamhetsåret har 1 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen upplåter en lokal om 122 kvm till sjukgymnastik samt 1 314 kvm till butik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

**FÖRENINGSTÄMMOR OCH STYRELSEN**

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 20 maj 2021, deltog 13 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	Ledamot
Philip Hördegård	Ledamot
Niklas Rygart	Ledamot
Rune Kristensen	Ledamot
Elin Kullberg	Ledamot
Jesper Ingemarsson	Suppleant
Navaneetha Nachimutu	Suppleant
Markus Lilldalen	Revisor
Sara Dinwiddie	Valberedning
Sara Kaye	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 7 stycken medlemsutskick per e-post under året.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit renovering av trappuppgångar - väggmålning, målning av dörrar till vädringsbalkonger, elarbetet vid entrén och på varje våning, nya taklampor, och LED belysning ovan sten och installation av digitala tidningshållare, genomgång och förbättring av brandsäkerhet, utfört gaskontroll, fortsatt balansering av värme- och fläktsystemet i husen med byte av ventilationer till radiatorer och planering av eloptimering, målning av Åhlens personalétre samt nya krukor och planteringar på gården.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början trettiofyra och vid årets slut trettiofyra medlemmar. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 633 549	3 402 032	3 557 697	3 421 469	3 373 691
Res i % av nettoomsättning	3,08	-1,05	9,02	-1,73	0,49
Res. efter finansiella poster	423 349	275 735	732 438	238 994	406 084
Soliditet (%)	71,3	70,9	69,62	69,49	66,16
Balansomslutning	54 323 451	54 439 609	55 490 102	55 126 754	57 997 154
Årsavgift per kvm BOA (kr)	0	0	0	0	0
Lån per kvm BOA (kr)	10 793	11 185	11 774	12 363	13 932

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	1 970 400	901 505	2 078 615	-35 674	38 595 463
<i>Resultatdisposition enl föreningssstämma</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			222 600		-222 600		
Balanseras i ny räkning					-35 674	35 674	
Korr.avrundningsdifferens					1		1
Årets resultat						111 984	111 984
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 759 676</b>	<b>9 920 941</b>	<b>2 193 000</b>	<b>901 505</b>	<b>1 820 342</b>	<b>111 984</b>	<b>38 707 448</b>
			Bundet eget kapital <b>36 775 122</b>		Fritt eget kapital <b>1 932 326</b>		Summa <b>38 707 448</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	1 820 342
Årets resultat	111 984
Totalt	<u>1 932 326</u>
Avsättning till yttre fond	222 600
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	1 709 726
Summa	<u>1 932 326</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 633 549	3 402 032
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 633 549</b>	<b>3 402 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 271 915	-2 100 205
Övriga externa kostnader	4	-80 818	-67 347
Personalkostnader och arvoden	5	-161 771	-151 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 948	-636 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 151 452</b>	<b>-2 956 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>482 097</b>	<b>445 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 773	-169 882
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 748</b>	<b>-169 882</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>423 349</b>	<b>275 735</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>423 349</b>	<b>275 735</b>
Skatt		-311 365	-311 409
<b>Årets resultat</b>		<b>111 984</b>	<b>-35 674</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	51 593 151	52 155 171
Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner	7	245 942	320 870
Summa materiella anläggningstillgångar		51 839 093	52 476 041
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		51 839 093	52 476 041
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 440	1 440
Övriga fordringar		204 156	151 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 336	39 172
Summa kortfristiga fordringar		245 932	192 269
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		2 238 426	1 771 299
Summa kassa och bank		2 238 426	1 771 299
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 484 358	1 963 568
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 323 451	54 439 609



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 680 617	33 680 617
Fond för yttre underhåll		2 193 000	1 970 400
Kapitaltillskott		901 505	901 505
Summa bundet eget kapital		<u>36 775 122</u>	<u>36 552 522</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 820 342	2 078 615
Årets resultat		111 984	-35 674
Summa fritt eget kapital		<u>1 932 326</u>	<u>2 042 941</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 707 448</u>	<u>38 595 463</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		73 341	73 341
Summa avsättningar		<u>73 341</u>	<u>73 341</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 750 000	14 250 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 750 000</u>	<u>14 250 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		126 980	144 924
Skatteskulder		-	112 152
Övriga skulder		448 847	203 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 216 835	1 059 855
Summa kortfristiga skulder		<u>1 792 662</u>	<u>1 520 805</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>54 323 451</u>	<u>54 439 609</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1-2 %	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	10-20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hyra, lokaler	3 220 522	2 997 936
Fastighetsskatt	272 000	272 000
Uppvärmningsersättning	107 000	107 000
IT/ Bredband	3 000	3 000
Övriga intäkter	31 027	22 096
	<b>3 633 549</b>	<b>3 402 032</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	71 340	116 663
Städning	46 686	41 042
Tillsyn, besiktning, kontroller	131 545	60 868
Trädgårdsskötsel	49 935	2 191
Snöröjning	21 311	6 950
Reparationer	206 769	138 510
El	218 406	143 476
Uppvärmning	299 134	253 531
Vatten	65 041	47 973
Sophämtning	48 800	38 089
Försäkringspremie	35 877	36 167
Fastighetsavgift bostäder	30 639	30 009
Fastighetsskatt lokaler	272 000	272 000
Övriga fastighetskostnader	27 132	5 290
Kabel-tv/Bredband/IT	76 615	76 894
Förvaltningsarvode ekonomi	53 143	51 185
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	180	-
Panter och överlåtelse	3 073	10 347
Övriga externa tjänster	9 279	9 516
	<b>1 666 905</b>	<b>1 340 701</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	302 574	-
Värme	101 926	-
Ventilation	-	20 882
Hissar	-	607 375
Balkonger	95 375	-
Gård	11 571	-
Övrigt	93 564	131 247
	<b>605 010</b>	<b>759 504</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 271 915</b>	<b>2 100 205</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	11 928	7 373
Konsultarvode	40 742	32 369
Revisionarvode	28 148	27 605
<b>Summa</b>	<b>80 818</b>	<b>67 347</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	126 000	118 500
Sociala kostnader	35 771	33 415
	<b>161 771</b>	<b>151 915</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 903 215	31 903 215
-Ombyggnad	12 149 223	12 149 223
-Mark	15 373 200	15 373 200
	59 425 638	59 425 638
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 270 467	-6 708 447
-Årets avskrivning enligt plan	-562 020	-562 020
	-7 832 487	-7 270 467
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 593 151</b>	<b>52 155 171</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	29 200 000	29 200 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	74 200 000	74 200 000
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	27 200 000	27 200 000
	74 200 000	74 200 000

## Not 7 Byggnadsinventarier, inventarier och maskiner

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	876 781	876 781
	876 781	876 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-555 911	-480 983
-Årets avskrivning enligt plan	-74 928	-74 928
	-630 839	-555 911
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>245 942</b>	<b>320 870</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	140 887	136 688
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 097 539	1 634 611
<b>Summa</b>	<b>2 238 426</b>	<b>1 771 299</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta per 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek		0,22%	4 500 000		4 500 000
Swedbank Hypotek		0,22%	5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek		0,23%	2 000 000		2 000 000
Swedbank Hypotek		0,22%	2 250 000	-500 000	2 750 000
			<b>13 750 000</b>		<b>14 250 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 500 000</b>	<b>32 500 000</b>

## Not 11 Eventualförpliktelser

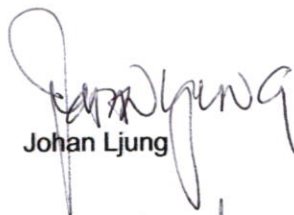
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

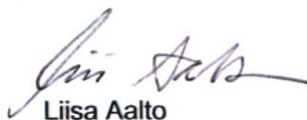
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm 2022- 04-05



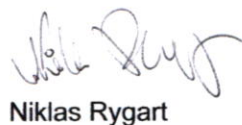
Johan Ljung



Liisa Aalto



Philip Hördegård



Niklas Rygart

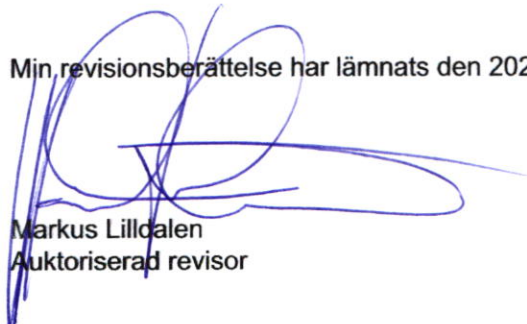


Rune Kristensen



Elin Kullberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022- 05-03



Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Väktaren 17  
Org.nr. 769609-1508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väktaren 17 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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.

## 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 Vaktaren 17 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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.

Stockholm den

Markus Lilldalen

Auktoriserad revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.