

Årsredovisning

för

Brf Vakteln 1

716418-0684

Räkenskapsår

2023



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 1 i Stockholm, organisationsnummer 716418-0684, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Målsättningen för fastighetens förvaltning är "att sköta fastigheten på ett långsiktigt förnuftigt sätt i enlighet med gällande underhållsplan och med hjälp av engagemang från föreningens medlemmar".

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-06-10 hos Bolagsverket och dessa finns även tillgängliga på föreningens hemsida. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

<i>Christer Björkenstam</i>	Ordförande tom 8 oktober 2023
<i>Stefan Svensson</i>	Ordinarie ledamot, Ordförande from 9 oktober 2023
<i>Margarete Nudel</i>	Ordinarie ledamot
<i>Dag Adolfsson</i>	Ordinarie ledamot
<i>Olof Karlström</i>	Ordinarie ledamot
<i>Jessica Söderlind</i>	Suppleant tom 8 oktober 2023, Ordinarie ledamot from 9 oktober 2023

Ann Söderström Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

<i>Christian Dahlström</i>	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
<i>Erica Friberg Kolmodin</i>	Suppleant Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
<i>Owe Hallquisth</i>	Ordinarie Intern	

Valberedning

Carl Liedgren Sammankallande
Johan Hybbinette

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023 på A-Hus Auditorium Östermalmsgatan 24.

Fastighetsfakta

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vakteln 1 med adresserna Danderydsgatan 22, Rådmansgatan 10 och Östermalmsgatan 31 i Stockholms kommun.

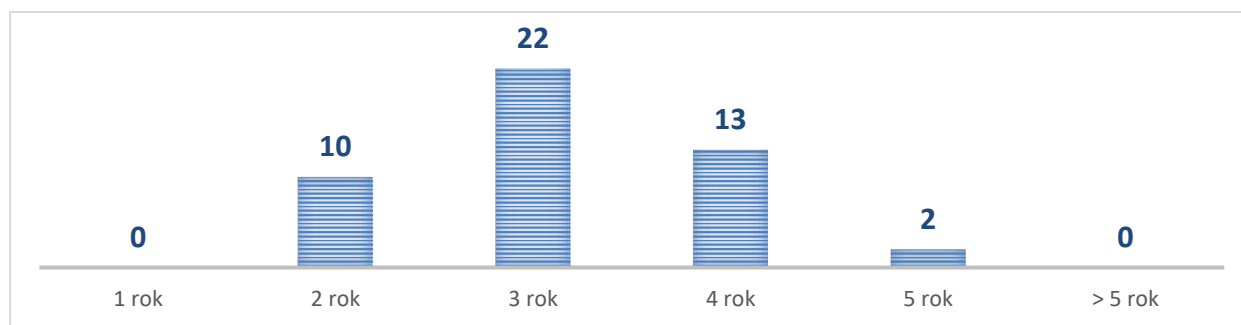
Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 1898. Den har fem våningar med källare. Det finns totalt 47 lägenheter om totalt 4 386m², varav 46 upplåts med bostadsrätt och en med hyresrätt om 67m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 1 hyresrätt enligt nedanstående fördelning. Ett mindre källarutrymme hyrs ut till Stokab för fiberoptisk kommunikation

Lägenhetsfördelning



Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Allmänt

- Avgifterna har lämnats oförändrade under året.
- Samtliga brandlarm i trapphusen har bytts ut.
- Ett antal medlemmar har renoverat sina kök och/eller badrum och partiella stambyten av avloppsstammen har utförts.
- OVK har utförts under hösten med en antal anmärkningar. Översyn av skorstenar, ventilation och fläktar har påbörjats, men kommer kräva omfattande åtgärder.
- Utbyte av trasiga rökgasfläktar har gjorts löpande

Vindsprojektet

Vindsprojektet avslutades under året och vår nya medlem, flyttade in under våren. Ett antal punkter har hanterats efter övertagandet, och en kvarstående punkt är f.a. en vindskupa som inte uppfyller bygglovet. Ärendet har överklagats till SBK (Stadsbyggnadskontoret) och drivs av ID.

Övrigt.

En översyn och uppfräschning av fastigheten, bla gård, sophantering, målning av portar har påbörjats.

Investeringar, reparationer och löpande underhåll

Föreningen har i samband med enskild medlems renovering av bostad som ambition att utföra partiellt stambyte. Föreningen har identifierat vissa behov av åtgärder för avloppsstammar i källaren. Föreningens ekonomi ger förutsättningar för att genomföra långsiktiga sunda investeringar.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

- 1970 Omfattande renoveringar, stambyte och ändring av lägenhetsindelningar
- 1995 Tvättstugan totalrenoveras nya maskiner
- 2000 Fasaden renoveras och målas
- 2002 Alla tre hissarna ombyggda
- 2005 Renovering samtliga rökkanaler
- 2005 Rengöring ventilationssystem, installation av takfläktar
- 2006 Råttisanering Ö31, NB
- 2009 Byte taktegel
- 2009 Målning tvättstuga
- 2010 Byte centrifug i tvättstuga
- 2010 Målning takplåt
- 2010 Byte tätlistor i hela fastigheten
- 2011 Trapphusrenovering
- 2016 Renovering badrum i hyreslägenhet
- 2020 Ny sophanteringslösning på innergården
- 2020 Målning och uppfräschning av f.d. grovsoprummet och f.d. soprum
- 2020 Luftning, injustering och byte av ventiler på elementslingan i hela fastigheten
- 2020 Renovering av samtliga fönster på plan 5
- 2021 Byte av ventil för inkommande vatten i källaren samt separat byte av en avloppsstam i källaren
- 2021 Tvättning av tak med efterföljande målning av plåttak (D22 och R10)
- 2021 Tillverkning, leverans och montage av 8 st. vattenavledare till stuprören mot gatan
- 2021 Installation av fiberinfrastruktur (bredband) till samtliga medlemmars lägenheter
- 2022 Installation av avgasare (avluftare) på värmesystemet
- 2022 Installation av säkerhetsdörrar i samtliga bostäder (förutom två med godkända brandklassade dörrar)
- 2022 Brevlådor på entréplan (D22, R10 och Ö31)
- 2022 Byte av hiss Ö31 i samband med vindsbyggnation
- 2022 Byte ställdon och ventil i UH-central
- 2022 Besiktning, rengöring och renovering av rökgasfläktarna på D22 (utom nr 10 och 11) samt R10
- 2022 Ny frånluftsfläkt avseende källaren installerad på taket Ö31
- 2023 Byte av rökgasfläkt D22 och Ö31
- 2023 Byte av elcentral källare/tvättstuga

Planerat underhåll

Översyn av ventiationskanaler/skorstenar, samt allmän uppfräschning av gemensamhetsutrymmen planeras under 2024.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetskötsel • El • Fiber • Fjärrvärme • Försäkring • Hiss • Jour • Snöskottning • Städning • Vatten och sophantering 	<ul style="list-style-type: none"> • Storholmen Förvaltning • Ellevio • OBE Network • Stockholm Exergi • Brandkontoret • Hissen AB, Kiwa Inspecta AB • Dygnet • Solid Fastighetspartner AB • Städgiganten i Sverige AB • Stockholm Vatten och Avfall

Förenings- och medlemsinformation

I källarplanet finns medlemmarnas förråd. Dessutom finns en gemensam tvättstuga. Vidare finns en innergård med cykelställ och anordning för hushållssopor och matavfall. Föreningen har inget grovsoprum. Uppkoppling via fiberbroadband med basutbud ingår i avgiften till föreningen. Grundläggande basutbud för TV via analog kabel finns också. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret (fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Föreningen har inga anställda. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär förmåner för såväl förening som för enskilda medlemmar.

Styrelsen följer policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap endast för permanent boende. Detta för att skapa förutsättningar för ett aktivt föreningsarbete och främja gemenskapen för de boende. Av samma skäl är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentliga förändringar av lägenheten får göras endast efter skriftligt godkännande från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag och förändring som kräver bygglov eller ändring av el- VA- eller värmeledning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	<u>66</u>

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri. Ett omfattande arbete har utförts av styrelsen under de senaste åren för att reducera kostnader genom att se över avtal med leverantörer, inhämta offerter samt att eftersträva ekonomiskt långsiktigt sunda investeringar i och för fastigheten. Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag. Detta innebär att endast kapitalvinster beskattas. Tidigare ägare har köpt andelar i All framtidförsäkring hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 485.000 kr. Detta ger en årlig utdelning och kan ge reducerad årspremie på försäkringsmomentet. Vi har placerat 8.043.208 kr av föreningens överlikviditet i SHB Fastränteplacering.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 413	2 311	2 282	2 339	2 184
Resultat efter finansiella poster	84	-557	-344	-1 137	55
Soliditet %	98	97	90	97	98
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	18	29	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	148	134	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	-42	69	0	0	0
Sparande/kvm (kr)	209	99	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkt	80	93	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	124	242	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	518	525	0	0	0
Räntekänslighet %	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0	0

2022 ytuppgifter: Föreningens yta om 4 196 kvm fördelas bostadsrätter 4 105 kvm, hyresrätt 67 kvm och lokaler 24 kvm.

2023 ytuppgifter: Föreningens yta om 4 410 kvm fördelas bostadsrätter 4 319 kvm, hyresrätt 67 kvm och lokaler 24 kvm.

*Återbetalning 2023 från Stockholm Vatten & Avfall avseende en kreditfaktura som föreningen mottagit.

* Föreningen har inga lån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 645 390	26 629 973	3 888 944	-14 136 721	-557 474	30 470 112
Ökning av insatskapital		2 414 000				2 414 000
Avstättning till fond för Disposition av föregående års resultat:			717 687	-717 687		0
Årets resultat				-557 474	557 474	0
Årets resultat					84 319	84 319
Belopp vid årets utgång	14 645 390	29 043 973	4 606 631	-15 411 882	84 319	32 968 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 411 882
årets vinst	84 319
	-15 327 563
behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	717 687
i ny räkning överföres	-16 045 250
	-15 327 563

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 412 608	2 311 204
Övriga rörelseintäkter	3	365 007	11 866
Summa rörelseintäkter		2 777 615	2 323 070
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-363 040	-158 588
Planerat underhåll	5	-273 621	-545 400
Fastighetsavgift/skatt		-76 155	-65 896
Driftskostnader	6	-1 165 601	-1 464 283
Övriga kostnader	7	-497 093	-167 514
Personalkostnader	8	-2 628	-89 811
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-561 952	-426 506
Summa rörelsekostnader		-2 940 090	-2 917 998
Rörelseresultat		-162 475	-594 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246 994	37 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200	-496
Summa finansiella poster		246 794	37 454
Resultat efter finansiella poster		84 319	-557 474
Resultat före skatt		84 319	-557 474
Årets resultat		84 319	-557 474

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	23 167 728	17 798 817
Inventarier, verktyg och installationer	10	6 903	11 765
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	11	100 000	4 320 900
		23 274 631	22 131 482
Summa anläggningstillgångar		23 274 631	22 131 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		34	21 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	226 004	121 277
Summa kortfristiga fordringar		226 038	142 458
Kassa och bank		10 288 717	9 018 294
Summa omsättningstillgångar		10 514 755	9 160 752
SUMMA TILLGÅNGAR		33 789 386	31 292 234

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 645 390

14 645 390

Uppåtelseavgifter

29 043 973

26 629 973

Fond för yttre underhåll

4 606 631

3 888 944

Summa bundet eget kapital

48 295 994

45 164 307

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-15 411 882

-14 136 721

Årets resultat

84 319

-557 474

-15 327 563

-14 694 195

Summa eget kapital

32 968 431

30 470 112

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

247 528

155 859

Övriga skulder

6 711

49 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

566 716

616 892

Summa kortfristiga skulder

820 955

822 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 789 386

31 292 234

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-162 475	-594 928
Justeringar för avskrivningar		561 952	426 506
Finansiella poster		246 794	37 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		646 271	-130 968
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	5 979
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 590	-42 233
Förändring av leverantörsskulder		91 669	40 072
Förändring av kortfristiga skulder		-92 826	-1 138 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten		561 524	-1 265 213
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 705 102	-4 737 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 705 102	-4 737 375
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse bostadsrätt		2 414 000	12 780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 414 000	12 780 000
Årets kassaflöde		1 270 422	6 777 412
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 018 294	2 240 882
Likvida medel vid årets slut		10 288 716	9 018 294

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterade upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år. Detta råd tillämpas för första gången i år. Flerårsöversikten har inte räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	ÅR
Byggnad-Stomme och grund	120
Byggnad- Stomkompletteringar	80
Byggnad- Värme sanitet VA	60
Byggnad- EL	60
Byggnad- Ventilation	25
Byggnad- Fasad	40
Byggnad-Fönster	60
Byggnad - Säkerhetsdörrar	40
Byggnad- Yttertak	40
Byggnad-Transport/hiss	60
Byggnad- Styr- och övervakning	20
Vindsprojekt 2023	60
Inventarier	10

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

- Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

- Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

- Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nettoomsättning

- Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster

- Anger årets bokförda resultat.

Soliditet

- Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Energikostnad/kvm total yta

- Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta

- Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 233 884	2 155 644
Hyror bostäder	100 344	91 224
Hyror lokaler, utan moms	44 274	34 752
Kabel-TV/Bredband	2 700	2 700
Vidarefakt medlemmar/hyre	31 406	26 884
	2 412 608	2 311 204

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Erhållna statlig bidrag	24 714	0
Försäkringsersättningar	52 500	0
Överlåtelse/pantsättningavgift	10 723	5 797
Påminnelse	-120	0
Övriga faktureradekostnader	275 000	6 068
Övriga intäkter	2 190	1
	365 007	11 866

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparation bostad	0	16 997
Reparation Lokaler	0	9 150
Reparation Tvättutrustning	7 954	1 594
Reparation Låsinstillationer	30 843	3 569
Reparation Vatten & avlopp	58 889	45 478
Reparation Värme- och kylsystem	69 334	0
Reparation Ventilationssystem	7 868	26 056
Reparation Elinstillationer	22 061	0
Reparation Hissinstallation	40 158	26 892
Reparation Fasad och tak	0	4 016
Reparation Fönster och dörrar	0	18 360
Reparation Fukt-/vattenskador	125 933	6 475
	363 040	158 587

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Underhåll Fastighetsgemens.utr	82 649	0
Underhåll Värme-och kylsystem	0	69 400
Underhåll Ventilationssystem	128 067	37 500
Underhåll Elinstallationer	24 780	0
Underhåll Hissinstallationer	38 125	0
Vindsprojekt Östermalmsga	0	438 500
	273 621	545 400

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl. avtal	54 012	47 873
Fastighetsskötsel, sandning m.m.	134 364	65 927
Städning enl.avtal	55 176	50 379
Besiktning, serviceavtal & fastighetskostnader	95 422	115 144
Fastighetsel	81 283	122 191
Uppvärmning	650 821	590 325
Vatten & avlopp	-186 405	302 755
Sophämtning/renhållning	55 136	-3 697
Fastighetsförsäkring	108 763	100 181
Föreningenskostnader (stämma)	15 317	9 954
Revisionsarvode	64 250	36 250
Försäkringsersättningar	-14 138	0
Självrisk	51 600	27 000
	1 165 601	1 464 282

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningkostnader	419 884	101 013
Fakturerad överlåtelse/pantsättningsavgift	16 684	10 870
Bredband/ Internet/Kabel-TV	50 056	41 323
Diverse övriga kostnader	10 469	14 309
	497 093	167 515

Not 8 Not Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	2 000	70 450
Sociala avgifter	628	19 361
	2 628	89 811

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 348 835	23 841 272
Omklassificeringar	5 926 001	1 507 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 274 836	25 348 835
Ingående avskrivningar	-7 550 018	-7 132 934
Årets avskrivningar	-557 090	-417 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 107 108	-7 550 018
Utgående redovisat värde	23 167 728	17 798 817
Taxeringsvärden byggnader	66 229 000	66 229 000
Taxeringsvärden mark	173 000 000	173 000 000
	239 229 000	239 229 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 775	162 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 775	162 775
Ingående avskrivningar	-151 010	-141 588
Årets avskrivningar	-4 862	-9 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 872	-151 010
Utgående redovisat värde	6 903	11 765

Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 320 900	1 091 088
Inköp	1 705 101	4 737 375
Omklassificeringar	-5 926 001	-1 507 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	4 320 900
Utgående redovisat värde	100 000	4 320 900

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	121 232	108 763
Förutbetalda bredbandskostnad	12 514	12 514
Upplupna ränteintäkt	92 258	0
	226 004	121 277

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	265 757	230 967
Upplupna revisionsarvode	45 000	24 500
Upplupna elkostnader	8 555	17 721
Upplupna fjärrvärmekostnader	103 142	87 442
Upplupna sophanteringskostnader	13 784	12 227
Upplupna vatten & avloppskostnader	25 249	238 965
Övrig upplupnakostnader	105 228	5 070
	566 715	616 892

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm

Stefan Svensson

Dag Adolfsson

Olof Karlström

Margarete Nudel

Jessica Söderlind
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Owe Hallquist
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Dag Folke Gunnar Adolfsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c7036ec4634387[...]909c043f8a87b

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-22 14:12:27 UTC



MARGARETE NUDEL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8ec307755bddec[...]3eda4b83c3483

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-22 14:41:58 UTC



Jonas Stefan Svensson Hellberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2857bd6a73fb87[...]e3d8dd3bcf384

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-23 09:25:03 UTC



Hans Olof Karlström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3a182f7ff0f716[...]a790b4f1412a7

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-24 04:25:32 UTC



Anna Jessica Söderlind (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 112e98f80ac617[...]63fef2c8c9eeb

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-24 13:59:08 UTC



Owe Ragnar Constantin Hallquisth (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: ae3cb0e365db27[...]acc9bc07f6f1

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-24 15:31:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Extern Revisor

Serienummer: e506786cc563f1[...]a74eb1305ca0e

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-04-25 06:06:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Vakteln 1**

Org.nr. 716418–0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 1 för år 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 kontroller 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 föreningen 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vakteln 1 för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot förening eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål med revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot förening, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Owe Hallquist
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Owe Ragnar Constantin Hallquisth (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: ae3cb0e365db27[...]acc9bc07f6f1

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-04-24 15:33:01 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Extern Revisor

Serienummer: e506786cc563f1[...]a74eb1305ca0e

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-04-25 06:05:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>