

Brf Vaktposten

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Vaktposten
769608-0782
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vaktposten, 769608-0782, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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 2015-11-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jonas Gobén	Ordförande	2023
Emil Lindqvist	Ledamot	2023
Beine Mårtensson	Ledamot	2023
William Ankréus	Ledamot	2023
Viktor Helldén	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Camilla Linderöth	Suppleant	2023
Sebastian Mårtensson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Mikael Sigvardsson, Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2023
---	----------------------	------

Valberedning

Andréa Johansson		2023
Sofia Florell		2023

Firmateckning

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



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 18 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 1 lokal 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:	1 373 kvm
- varav hyresrättsarea:	320 kvm
Total lokalarea:	113 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / Förlängning
Göteborgs Konstförening	113 kvm	2024-06-30 / 5 år

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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



Underhåll och reparationerÅrets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 139 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 startat ett mätprogram med kontrollavvägning av fastigheten för att övervaka eventuella rörelser. En förnyad energideklaration har även utförts enligt lag 2006:985 om energideklaration och är giltig i 10 år.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en egen upprättad underhållsplan som uppdateras årligen och sträcker sig över 30 år. Föreningen gör 2022 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.

Under 2023 kommer arbetet med upprättandet av en fördjupad och långsiktig underhållsplan fortskrida. Föreningen har även erhållit bygglov för uppförandet av nya balkonger mot innergården samt rivning av fyra befintliga balkonger. Medlemmarna finansierar egna balkonger och projektet övergår således i en genomförnadefas under 2023.

Planerade åtgärder

	År
Byggnation av nya balkonger mot innergård	2023
Ommålning av husets yttertak	2024
Komplettering av befintlig belysning i källare	2024
Renovering av badrum i hyreslägenheter	2025

Sammanställning utförda åtgärder

	År
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 hissgruppen	2018
Ny stenläggning och ny brunn med planteringar på föreningens gård	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens arbete under 2022 har präglats av kostnadsmedvetenhet. Vi har systematiskt arbetat med att gå igenom konstadsbesparingsmöjligheter för att bibehålla en god ekonomi framöver.

Arbetet med balkongbyggnationer har fortskridit och är planerat att genomföras under 2023.

Under året har även beslut tagits och avtal upprättats om försäljning av del i trapphus för utökad boendeyta i fastigheten, med genomförande under 2023.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade 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 28 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 31 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 2023 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

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



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 711	1 663	1 634	1 556
Resultat efter finansiella poster	18	-941	-103	-431
Förändring av underhållsfond	90	88	41	-44
Resultat efter fondförändringar	-72	-1 029	-145	-387
Sparande, kr / kvm	335	-201	290	211
Soliditet (%)	68	68	66	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	702	707	707	706
Bostadshyra, kr / kvm	1 295	1 276	1 230	1 413
Driftskostnad, kr / kvm	335	294	273	253
Energikostnad, kr / kvm	170	160	134	124
Ränta, kr / kvm	191	166	243	261
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	50	49	49	38
Lån, kr / kvm	13 107	13 229	14 676	14 731
Räntekänslighet (%)	24,56	24,66	27,64	28,81
Snittränta (%)	1,45	1,26	1,66	1,77

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	53 012 274	219 931	-2 406 398	-941 108
Disposition enligt föreningsstämma			-941 108	941 108
Avsättning till underhållsfond		89 927	-89 927	
Årets upplåtelser	117 000			
Årets resultat				17 816
Vid årets slut	53 129 274	309 858	-3 437 433	17 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 347 506
Årets resultat före fondförändring	17 816
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-89 927
Summa över/underskott	-3 419 617

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 419 617
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 593 133	1 586 949
Övriga rörelseintäkter	3	118 298	76 182
Summa rörelseintäkter		1 711 431	1 663 131
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-32 139	-101 105
Driftskostnader	5	-604 465	-528 592
Övriga kostnader	6	-130 896	-108 148
Personalkostnader	7	-	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-587 434	-580 728
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-990 244
Summa rörelsekostnader		-1 354 934	-2 308 817
Rörelseresultat		356 497	-645 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 441	3 777
Räntekostnader		-344 122	-299 199
Summa finansiella poster		-338 681	-295 422
Resultat efter finansiella poster		17 816	-941 108
Resultat före skatt		17 816	-941 108
Årets resultat		17 816	-941 108

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,16	71 651 337	72 226 860
Inventarier, maskiner och installationer	10	164 979	176 890
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	45 375	42 075
		<u>71 861 691</u>	<u>72 445 825</u>
Summa anläggningstillgångar		71 861 691	72 445 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		117 000	-
Skattefordringar		-	36
Övriga fordringar		18 393	14 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 832	34 450
		<u>180 225</u>	<u>49 179</u>
Kassa och bank	12	1 965 174	1 387 931
Summa omsättningstillgångar		2 145 399	1 437 110
SUMMA TILLGÅNGAR		74 007 090	73 882 935

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 129 274	53 012 274
Underhållsfond		309 858	219 931
		<u>53 439 132</u>	<u>53 232 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 437 433	-2 406 398
Årets resultat		17 816	-941 108
		<u>-3 419 617</u>	<u>-3 347 506</u>
Summa eget kapital		<u>50 019 515</u>	<u>49 884 699</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 249 000	14 548 000
		<u>7 249 000</u>	<u>14 548 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	16 423 000	9 224 000
Leverantörsskulder		66 043	50 119
Skatteskulder		11 314	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	238 218	176 117
		<u>16 738 575</u>	<u>9 450 236</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 007 090</u>	<u>73 882 935</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356 497	-645 686
Avskrivningar	587 434	580 728
	943 931	-64 958
Erhållen ränta	5 441	3 777
Erlagd ränta	-344 122	-299 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	605 250	-360 380
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-131 046	5 989
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	89 339	10 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 543	-343 622
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelse av del i trapphus	117 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 568 464
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	990 244
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-3 300	296 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	113 700	-281 312
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	19 048 000
Amortering av låneskulder	-100 000	-21 648 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-2 600 000
Årets kassaflöde	577 243	-3 224 934
Likvida medel vid årets början	1 387 931	4 612 865
Likvida medel vid årets slut	1 965 174	1 387 931

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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.

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	964 032	964 032
Hyror bostäder	409 701	405 741
Hyror lokaler	210 300	204 576
Övriga objekt *	9 100	12 600
Summa	1 593 133	1 586 949

* Avser uthyrning av förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	59 906	59 136
Debiterad fastighetsskatt	19 510	9 420
Överlåtelseavgifter	5 986	1 190
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	4 393
Övriga intäkter *	32 896	2 043
Summa	118 298	76 182

* Intäkter 2022 avser vidarefakturering för åtgärder på ventilation samt åtgärder efter vattenskada.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	4 444	4 440
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 556
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 090
VA & sanitet, installationer	-	5 591
Ventilation, installationer	-	43 755
El, installationer	-	15 292
Hiss	-	3 660
Huskropp, tak	5 938	-
Vattenskador	21 757	20 721
Summa	32 139	101 105

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	51 409	35 737
Städning	18 795	18 216
Besiktningkostnader *	10 010	20 146
Gångbanererenhållning	3 052	4 431
Serviceavtal	14 078	19 016
Förbrukningsmaterial	6 745	955
Övriga utgifter för köpta tjänster **	20 613	2 922
El	72 120	50 599
Uppvärmning	168 398	181 130
Vatten och avlopp	66 705	56 300
Avfallshantering ***	68 248	47 168
Försäkringar	16 520	14 233
Systematiskt brandskyddsarbete	18 701	6 612
Kabel-TV ****	8 110	15 757
Bredband	60 249	54 787
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	712	583
Summa	604 465	528 592

* Av kostnaden 2022 avser 9 063 kr energideklaration och 947 kr hissbesiktning. Av kostnaden 2021 avser 12 331 kr OVK-besiktning samt 6 875 kr slutbesiktning av hiss.

** Av kostnaden 2022 avser 18 881 kr kontrollmätning.

*** Av kostnaden 2022 avser 6 048 kr hyra av container.

**** Avtal via Tele2 uppsagt fr.o.m. 2022-06-30.

Not 6 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar *	499	-
Kostnader för transportmedel	310	-
Tele och post	1 623	-
Förvaltningskostnader	72 481	70 497
Revision	17 688	16 325
Jurist- och advokatkostnader	5 838	7 845
Bankkostnader	1 901	1 250
IT-tjänster	331	281
Övriga externa tjänster **	28 625	11 250
Övriga externa kostnader	1 600	700
Summa	130 896	108 148

* 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	561 206	561 271
Markanläggningar	14 317	14 316
Inventarier, maskiner och installationer	11 911	5 141
Summa	587 434	580 728

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	41 770 355	41 482 622
-Mark	33 005 715	33 005 715
-Markanläggningar	572 659	572 659
-Pågående nyanläggningar	42 075	338 983
	<u>75 390 804</u>	<u>75 399 979</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 433 074
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 300	-296 908
	<u>3 300</u>	<u>1 136 166</u>
<i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>		
-Utrangering av byggnad	-	-1 145 341
	<u>-</u>	<u>-1 145 341</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	75 394 104	75 390 804
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 053 865	-2 647 691
-Markanläggningar	-68 004	-53 688
	<u>-3 121 869</u>	<u>-2 701 379</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-561 206	-561 271
-Årets avskrivning på markanläggning	-14 317	-14 316
-Årets utrangering av byggnad	-	155 097
	<u>-575 523</u>	<u>-420 490</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 697 392	-3 121 869
 Redovisat värde	71 696 712	72 268 935
 <i>Varav</i>		
Byggnader	38 155 284	38 716 490
Mark	33 005 715	33 005 715
Markanläggningar	490 338	504 655
Pågående nyanläggningar	45 375	42 075
 Taxeringsvärden		
Bostäder	58 000 000	57 400 000
Lokaler	1 951 000	942 000
Totalt taxeringsvärde	59 951 000	58 342 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 380 000</i>	<i>23 934 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	193 090	57 700
	193 090	57 700
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	135 390
	-	135 390
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	193 090	193 090
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 200	-11 059
	-16 200	-11 059
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 911	-5 141
	-11 911	-5 141
<i>Utgående avskrivningar</i>	-28 111	-16 200
Redovisat värde	164 979	176 890

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	19 394	16 520
Förutbetalda kostnader	25 438	17 930
	44 832	34 450

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 239 013	666 683
Transaktionskonto Handelsbanken	100	-
Placeringskonto SBAB	726 061	721 248
Summa	1 965 174	1 387 931

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 423 000	9 224 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 249 000	14 548 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	23 672 000	23 772 000

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	23 672 000	23 772 000
Summa	23 672 000	23 772 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,48 %	2023-02-20	7 299 000	-	25 000	7 274 000
SBAB	2,83 %	2023-02-10 *	1 875 000	-	25 000	1 850 000
SBAB	2,94 %	2023-02-21 *	7 299 000	-	25 000	7 274 000
SBAB	0,68 %	2024-01-10	7 299 000	-	25 000	7 274 000
Summa			23 772 000	-	100 000	23 672 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	127 035	92 463
Upplupna revisionsarvoden	17 200	15 900
Upplupna driftskostnader	93 983	67 754
Summa	238 218	176 117

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
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

William Ankréus

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

Mikael Sigvardsson,
Auktoriserad revisor



Brf Vaktposten, årsredovisning 2022

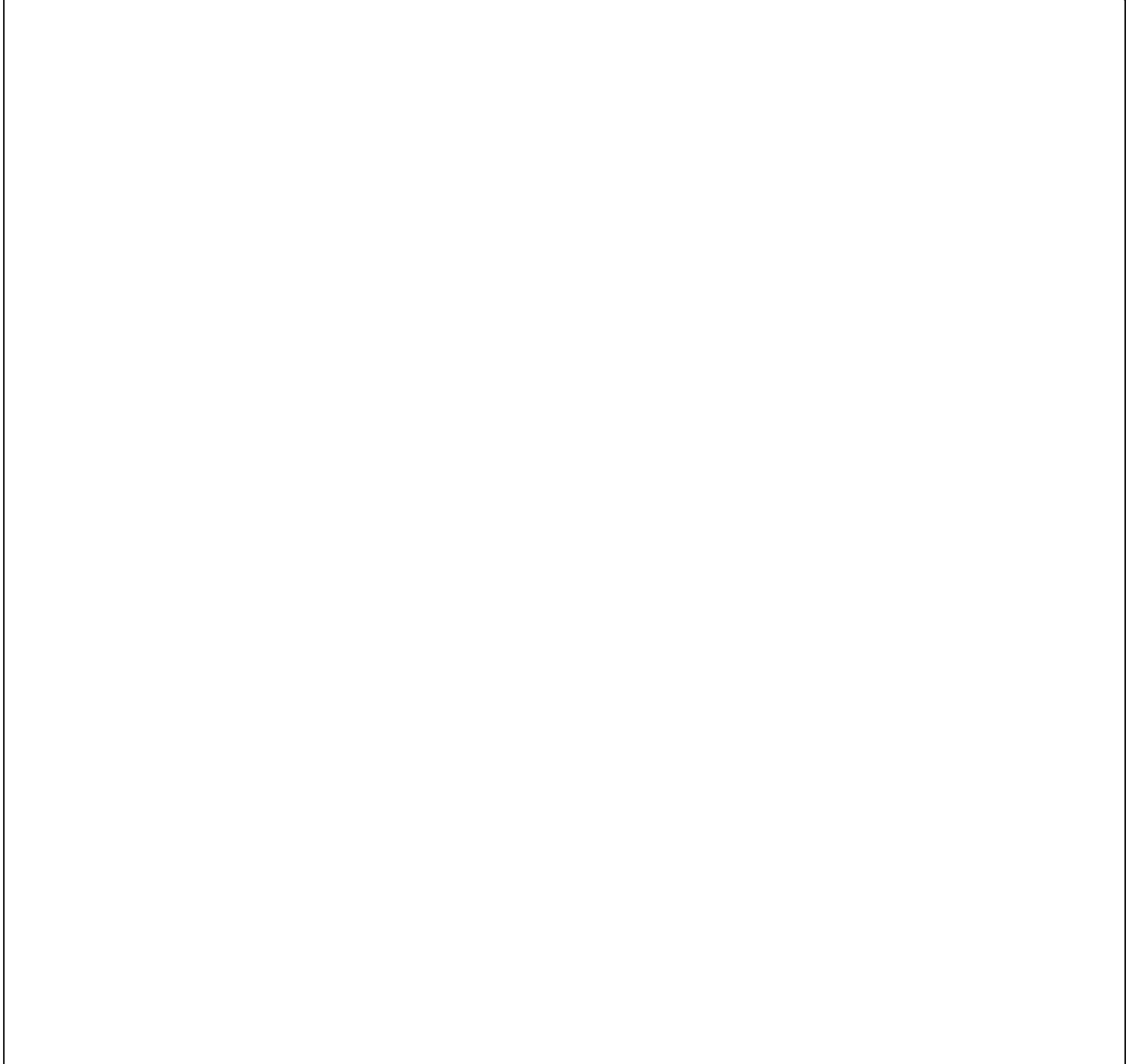
Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Maj 05 2023 11:09AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645342D0695FC
MAJ 05 2023 11:09AM

Deltagare



Maj 04 2023 07:36AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 04 2023 08:25AM	Jonas Gobén granskade dokumentet:
Maj 04 2023 08:25AM	 Jonas Walfrid Gobén signerade dokumentet
Maj 05 2023 09:46AM	Viktor Helldén granskade dokumentet:
Maj 05 2023 09:47AM	 Viktor Lars Ingemar Helldén signerade dokumentet
Maj 05 2023 09:40AM	Emil Lindqvist granskade dokumentet:
Maj 05 2023 09:55AM	 EMIL LINDQVIST signerade dokumentet
Maj 04 2023 10:30AM	Beine Mårtensson granskade dokumentet:
Maj 04 2023 10:33AM	 BEINE MÅRTENSSON signerade dokumentet
Maj 05 2023 09:09AM	William Ankréus granskade dokumentet:
Maj 05 2023 09:13AM	 Rolf William Elis Ankréus signerade dokumentet
Maj 05 2023 11:08AM	Mikael Sigvardsson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 11:09AM	 MICKAEL SIGVARDSSON signerade dokumentet
Maj 05 2023 11:09AM	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 2022.

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 2022 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 uppger, 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.

**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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf Vaktposten

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 05 2023 11:28AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**DOKUMENTNUMMER: 643906C80AB4B
MAJ 05 2023 11:28AM**Deltagare****Registrerade händelser**

Maj 05 2023 11:23AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 05 2023 11:28AM	Mikael Sigvardsson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 11:28AM	 MICKAEL SIGVARDSSON signerade dokumentet
Maj 05 2023 11:28AM	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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 som 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 ianspråk tas 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 driftkostnader, 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

Vi ser om ditt hus!

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

