



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vårdtornet 8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vårdtornet 8 med säte i Stockholm org.nr. 769604-2170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdtornet 8	2000-12-19	1898

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	416
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 146
Totalt 47 objekt		2 562

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Johansson	Ordförande	2022-05-22
Patrik Westin	Ledamot	2019-05-15
Mikael Viberg	Ledamot	2023-06-12
Kavian Sahar	Ledamot	2020-06-08
Anna Kika	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Jörgen Götehed som ordinarie med Joakim Häll som suppleant, båda från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Robert Kovacs (sammankallande) och Sandra Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, en ny plan är beställd och kommer upprättas under nästkommande år.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2023 har följande större åtgärder genomförts

- Ny leverantör av Bredband
- Nytt låssystem för entre och allmänna dörrar för att kunna höja säkerhet och flexibilitet
- Hantering av vattenskador
- Beslut om avgiftshöjning med 10% från och med 2024-01-01

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

- Fönsterrenovering
- OVK besiktning i lägenheter utförd
- Renovering av badrum källarlokal
- Reparation av golv i källarlokal
- Radonmätning utförd (inga anmärkningar)
- Energibesiktning utförd
- Avloppsspolning utförd
- Följt upp OVK besiktning.
- Kontrollbesiktigat, yttertak, vindsluckor samt stuprör.
- Brandsäkrat tidigare utbyggnad på vinden Inedalsgatan 2A samt gjort allmän brandbesiktning av fastigheten.
- Trapphusrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Renovering av piskbalkongers ytskikt (tillfälliga renoveringar har hittills utförts 2ggr)

Besiktning och eventuell målning/renovering av yttertak.

Besiktning av vattenstammar (för att försöka minska risken för ytterligare slumpmässiga läckage)

Isolera ventilationsrör från soprum.

Besikta balkonger.

Följa upp ny underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	135	298	226	315	290
Skuldsättning, kr/kvm	4 413	4 535	4 657	6 133	6 239
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 269	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	9	9
Energikostnad, kr/kvm	262	246	243	203	209
Årsavgifter, kr/kvm	836	820	819	822	822
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	914	877	896	918	925
Nettoomsättning, tkr	2 331	2 237	2 295	2 353	2 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	-467	-847	-53	169	103
Soliditet, %	76	75	73	70	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror till största del på avskrivningskostnaderna som inte är likviditetspåverkande, men även ökade räntekostnader.

För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 593 861	0	0	32 593 861
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 214 610	0	0	7 214 610
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 687 880	0	-734 114	953 766
S:a bundet eget kapital, kr	41 496 351	0	-734 114	40 762 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 636 837	-847 269	734 114	-2 749 992
Årets resultat, kr	-847 269	847 269	-466 735	-466 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 484 106	0	267 379	-3 216 727
S:a eget kapital, kr	38 012 245	0	-466 735	37 545 510

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 983 114 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 484 106
Årets resultat, kr	-466 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 950 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 280
Balanseras i ny räkning, kr	-4 107 561

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 331 003	2 237 369
Övriga rörelseintäkter		9 540	8 880
Summa Rörelseintäkter		2 340 542	2 246 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 665 950	-2 275 095
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 681	-52 057
Personalkostnader	Not 5	-152 027	-61 846
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-628 092	-628 092
Summa Rörelsekostnader		-2 493 751	-3 017 091
Rörelseresultat		-153 209	-770 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 210	65 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 736	-142 277
Summa Finansiella poster		-313 526	-76 426
Resultat efter finansiella poster		-466 735	-847 269
Resultat före skatt		-466 735	-847 269
Årets resultat		-466 735	-847 269

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	48 006 562	48 634 654
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 006 562	48 634 654
Summa Anläggningstillgångar		48 006 562	48 634 654

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		1 547 544	1 653 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 117	101 646
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 604 661	1 755 571

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	0	3
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	3

Summa Omsättningstillgångar **1 604 661** **1 755 573**

Summa Tillgångar **49 611 223** **50 390 228**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 808 471	39 808 471
Fond för yttre underhåll	953 766	1 687 880
Summa Bundet eget kapital	40 762 237	41 496 351

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 749 992	-2 636 837
Årets resultat	-466 735	-847 269
Summa Ansamlad förlust	-3 216 727	-3 484 106

Summa Eget kapital

37 545 510 **38 012 245**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	3 229 876
Summa Långfristiga skulder		0	3 229 876

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 307 252	8 390 000
Leverantörsskulder		61 584	240 274
Skatteskulder	Not 11	7 954	4 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	63 089	48 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	625 834	464 828
Summa Kortfristiga skulder		12 065 713	9 148 107

Summa Skulder

12 065 713 **12 377 983**

Summa Eget kapital och skulder

49 611 223 **50 390 228**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-153 209	-770 842
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	628 092	628 092
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	628 092	628 092
Erhållen ränta	2 310	1 566
Erlagd ränta	-342 546	-126 423
Övriga poster	55 900	64 285

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	38 156	-7 915
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-28 836	224 805
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	9 320	216 890

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-312 624	-312 624
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-312 624	-312 624

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 635 610	1 934 667
Likvida medel vid årets slut	1 522 854	1 635 610

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering till framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur fond beslutas av stämman.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 794 180	1 759 008
	Hyror lokaler	571 932	527 456
	Övriga primära intäkter	74 787	60 801
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 440 899	2 347 265
	Hysesbortfall	-109 896	-109 896
	<i>Summa</i>	-109 896	-109 896
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 331 003	2 237 369
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-130 404	-120 484
	Snö och halk-bekämpning	-48 443	-23 414
	Reparationer	-152 166	-104 536
	Planerat underhåll	-92 280	-983 114
	Försäkringskador	-130 068	0
	EI	-66 984	-92 306
	Uppvärmning	-514 998	-463 862
	Vatten	-90 438	-73 346
	Sophämtning	-88 352	-69 834
	Fastighetsförsäkring	-40 046	-37 864
	Kabel-TV och bredband	-77 868	-85 871
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-128 536	-125 456
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 332	-91 139
	Övriga driftkostnader	-4 035	-3 870
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 665 950	-2 275 095
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 751	-3 608
	Administrationskostnader	-20 642	-16 119
	Extern revision	-15 500	-14 800
	Föreningsverksamhet	-4 221	-10 405
	Övriga förvaltningskostnader	-1 567	-7 124
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 681	-52 057

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 680	-47 299
	Sociala avgifter	-36 347	-14 547
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-152 027	-61 846
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-628 092	-628 092
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-628 092	-628 092
Not 7	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 860 458	40 860 458
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 772 856	15 772 856
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 017	100 017
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	56 733 331	56 733 331
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 998 659	-7 370 567
	Årets avskrivningar	-628 092	-628 092
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-100 017	-100 017
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 726 768	-8 098 676
	<i>Byggnader</i>	48 006 563	48 634 655
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 794 000	2 794 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 068 000	3 068 000
	<i>Summa</i>	102 862 000	102 862 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 050 000	28 050 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	28 050 000	28 050 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	14 176	14 176
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	14 176	14 176

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 176	-14 176
Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 176	-14 176
<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 9	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	0	3
Summa Kassa och bank	0	3

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,9%	2024-02-05	3 062 500	250 000
Stadshypotek AB	4,9%	2024-02-02	2 250 000	0
Stadshypotek AB	4,0%	2024-01-30	2 797 500	30 000
Stadshypotek AB	1,02%	2024-10-30	3 197 252	32 624
			11 307 252	312 624

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 307 252
Kortfristig del	11 307 252
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	312 624
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 250 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	7 954	4 874
Summa Skatteskulder	7 954	4 874

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	240	240
	Momsskuld	23 291	15 882
	Övriga kortfristiga skulder	39 558	32 009
	<i>Summa Övriga skulder</i>	63 089	48 131

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	310 293	296 958
	Upplupna räntekostnader	62 891	33 701
	Övriga upplupna kostnader	252 650	134 169
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	625 834	464 828

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårdtornet 8, org.nr. 769604-2170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 8 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårdtornet 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Vårdtornet 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:49:38



ANNA KIKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:07:39



KAVIAN SAHAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:42:26



MIKAEL VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:00:47



PATRIK WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:56:34



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:34:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vårdtornet 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:26:59



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.