

Brf Vaktaren 16


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för
Brf Vaktaren 16
769601-4021

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Väktaren 16 (769601-4021) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening) och beskattas med statlig inkomstskatt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Brf Väktaren 16 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sankt Eriksgatan 31 A och B. Fastigheten Väktaren 16 byggdes 1937. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades år 2020 och sträcker sig till 2035.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Total lokalyta är 1 237 kvm, fördelat på 2 lokaler med hyresrätt.

Den totala bostadsytan är 2 045 kvm.

Fastigheten består av 38 lägenheter (alla bostadsrätter) enligt följande fördelning:

Lägenhetstyp Antal (st)

1 rok 6

1,5 rok 12

2 rok 15

3 rok 4

5 rok 1

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22 med uppföljning 2024-09-10. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman valdes följande styrelse:

Ronny Molin	Ordförande
Magnus Axetun	Ledamot
Claudia Holm	Ledamot
Johan Anderstedt	Ledamot
Hakar Sadi	Ledamot
Sebastian Kihlman	Suppleant
Per-Erik Larsson	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen anlitar idag en extern revisor, Joakim Häll som revisor och Jörgen Götehed som revisorssuppleant, båda från Kungsbron Borevision. Detta upplägg godkändes på föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Melissa Calisir och Erik Svensson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2008	Nytt tak
2010	Nya fönster
2012	Ny beläggning (tak) innergård
2018/19	Stambyte
2021	Ny hiss an läggning
2021	Nytt portsystem med kodbricka
2024	Föreningslokal/övernattningslägenhet

Föreningen tar inte ut någon avgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt låssystem

Nytt låssystem har installerats (ILOQ).

Föreningslokal

Vi har renoverat en lokal som av medlemmar kan bokas för fest eller övernattande gäster.

Fastighetservice

Vi har bytt från Fastighetsägarna Fastighetservice till Ekströms Allservice AB.

Mindre projekt

Fortsatt uppföljning och åtgärder från OVK besiktning 2021.

Sopsortering har ytterligare förbättrats och medlemmar kan nu även lämna gamla kläder.

Bytt golvmatta och stolar i entrén.

Värmesystemet åtgärdat.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55. Under året har 8 medlemmar tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 55.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och den tekniska förvaltningen har fram till den sista juni skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och därefter av Ekströms Allservice AB.

Städning genomförs av Swedal Fastighet Service AB.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på räntekostnaderna samt avskrivningarna som ej har likvid påverkan. Styrelsen anser ej att årets resultat påverkar föreningens förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 934	3 599	2 903	2 661
Resultat efter fin. poster (tkr)	-433	1 056	-2 139	-36
Soliditet (%)	14	16,4	12,5	18,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 453	6 884	7 341	7 837
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	10 357	11048	11782	12026
Sparande per kvm totalyta (kr)	132	517	148	185
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	220	201	298	206

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 810 000	9 377 557	600 000	-18 215 513	1 055 947	4 627 991
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			389 036	-389 036		
Balanseras i ny räkning				1 055 947	-1 055 947	
Årets resultat					-970 381	-970 381
Belopp vid årets utgång	11 810 000	9 377 557	989 036	-17 548 602	-970 381	3 657 610

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-17 548 602
Årets resultat	<u>-970 381</u>
Totalt	-18 518 983
Avsättning till yttre fond	600 000
Uttag ur yttre fond	-792 176
Balanseras i ny räkning	<u>-18 326 807</u>
Summa	-18 518 983

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 933 916	3 598 876
Övriga rörelseintäkter	3	41 512	73 404
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 975 428	3 672 280
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	4	-2 520 255	-1 775 117
Övriga externa kostnader	5	-231 731	-147 213
Personalkostnader	6	-197 130	-197 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 693	-429 692
Summa rörelsekostnader		-3 378 809	-2 549 152
Rörelseresultat		596 619	1 123 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 471	41 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 066 501	-108 244
Summa finansiella poster		-1 030 030	-67 181
Resultat efter finansiella poster		-433 411	1 055 947
Resultat före skatt		-433 411	1 055 947
Skatt på årets resultat		-355 114	-
Inkomstskatt föregående år		-181 856	-
Årets resultat		-970 381	1 055 947

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 900 414	25 330 106
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		24 900 414	25 330 106
Summa anläggningstillgångar		24 900 414	25 330 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 302	8 234
Övriga fordringar	9	649 000	2 190 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 039	109 550
Summa kortfristiga fordringar		681 341	2 308 584
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		598 369	583 373
Summa kassa och bank		598 369	583 373
Summa omsättningstillgångar		1 279 710	2 891 957
SUMMA TILLGÅNGAR		26 180 124	28 222 063

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		9 377 557	9 377 557
Inbetalda insatser		11 810 000	11 810 000
Fond för yttre underhåll		989 036	600 000
Summa bundet eget kapital		22 176 593	21 787 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 548 602	-18 215 513
Årets resultat		-970 381	1 055 947
Summa fritt eget kapital		-18 518 983	-17 159 566
Summa eget kapital		3 657 610	4 627 991
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	21 179 514	22 593 970
Leverantörsskulder		393 005	232 779
Övriga skulder		255 245	270 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		694 750	496 683
Summa kortfristiga skulder		22 522 514	23 594 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 180 124	28 222 063

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	596 619	1 123 127
Avskrivningar	429 693	429 692
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 030 030	-67 180
Skatter	-536 970	-
	<u>-540 688</u>	<u>1 485 639</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-540 688	1 485 639
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1 146	7 362
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	447 596	175 085
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	160 226	117 105
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	182 672	-51 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	248 660	1 733 499
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 414 456	-1 499 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 414 456	-1 499 992
Årets kassaflöde	-1 165 796	233 507
Likvida medel vid årets början	2 297 222	2 063 716
Likvida medel vid årets slut	1 131 426	2 297 223

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningen är oäkta vilket innebär att både föreningen och dess medlemmar beskattas enligt gällande skatteregler för oäkta bostadsföretag.

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,67% (150 år)	(0,67%)
Ombyggnad	2-5%	(2-5%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyror	3 914 122	3 594 152
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 794	4 724
	<u>3 933 916</u>	<u>3 598 876</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	3 510	64 067
Påminnelseavgifter	1 200	-
Övriga rörelseintäkter	36 802	9 337
Summa	<u>41 512</u>	<u>73 404</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	86 741	39 870
Städning	66 239	57 075
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 143	23 871
Trädgårdsskötsel	1 999	2 193
Sotning	11 066	-
Reparationer	106 106	79 423
El	242 937	251 926
Uppvärmning	424 914	336 599
Vatten	54 716	72 665
Sophämtning	144 301	98 601
Fjärrkyla	14 011	71 259
Försäkringspremie	41 601	47 325
Fastighetsavgift bostäder	63 570	61 971
Fastighetsskatt lokaler	260 000	260 000
Övriga fastighetskostnader	4 697	
Kabel-tv/Bredband/IT	188 038	161 374
	<u>1 728 079</u>	<u>1 564 152</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	17 134	-
Ventilation	298 755	-
Hissar	-	326 410
Lås	-	134 302
Byggnad	-	4 360
Fönster	-	440 210
Övrigt	476 287	-694 318
	<u>792 176</u>	<u>210 964</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 520 255</u>	<u>1 775 116</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	7 003	2 431
Ekonomisk förvaltning	72 216	70 170
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 098	312
Panter och överlåtelser	24 316	5 566
Juridiska åtgärder	10 932	24 768
Konsultarvode	19 690	-
Besiktning- och utredningskostnader	4 915	92 350
Revisionarvode	29 900	22 052
Bankkostnader	4 832	3 444
Övriga externa kostnader	61 869	3 519
Medlems och föreningsavgifter	-12 040	-77 398
Summa	231 731	147 214

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala kostnader	47 130	47 130
	197 130	197 130

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 053 661	17 053 661
-Ombyggnad	12 255 232	12 255 232
-Mark	6 307 520	6 307 519
	35 616 413	35 616 412
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 286 306	-9 856 614
-Årets avskrivning enligt plan	-429 693	-429 692
	-10 715 999	-10 286 306
Redovisat värde vid årets slut	24 900 414	25 330 106
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 400 000	41 400 000
Mark	73 600 000	73 600 000
	115 000 000	115 000 000
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	26 000 000	26 000 000
	115 000 000	115 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	132 009	132 009
	132 009	132 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-132 009	-132 009
	-132 009	-132 009
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	533 057	1 713 849
Skattekonto	28 125	28 241
Skattefordran	87 818	444 531
Övriga fordringar	-	4 179
	649 000	2 190 800

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	917	2 680
Sparkonto	597 452	580 693
Summa	598 369	583 373

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
SEB Bolån AB	2024-12-28	3,07%	21 179 514	-1 414 456	22 593 970
			21 179 514	-1 414 456	22 593 970
Kortfristig del av långfristig skuld			-21 179 514		-22 593 970
			-		-

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>28 594 000</u>	<u>28 594 000</u>
Summa ställda säkerheter	28 594 000	28 594 000

Underskrifter

Stockholm 2025-

Ronny Molin
Ordförande

Magnus Axetun
Ledamot

Claudia Holm
Ledamot

Johan Anderstedt
Ledamot

Hakar Sadi
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Joakim Häll
Kungsbron Borevision

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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."

JOHAN ANDERSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 1fc79df3d795d5[...]e082546ed3b9d

IP: 194.22.xxx.xxx

2025-05-15 09:11:25 UTC



CLAUDIA HOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 8c6848b4103dee[...]9ea24068a956a

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-05-17 10:19:11 UTC



MAGNUS AXETUN

Styrelseledamot

Serienummer: 8043fcb7c2f900[...]835f77c4dcee6

IP: 213.163.xxx.xxx

2025-05-18 20:29:26 UTC



HAKAR SADI GARGIS

Styrelseledamot

Serienummer: c035386ea0acdb[...]1ad708dcee0b3

IP: 82.209.xxx.xxx

2025-05-22 09:23:39 UTC



RONNY MOLIN

Ordförande

Serienummer: ac4c58dde8856f[...]084dc70ddd863

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-05-22 09:49:12 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-26 14:43:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.