

Årsredovisning för  
**Brf Vårdtornet 12**  
716416-3805

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "BF" and "VÅ".

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och uthyrning av lokaler för affärsändamål.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1975-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-03 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdtornet 12	1976	Stockholm

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen äger marken.

Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1898 och består av 2 flerbostadshus i 4 respektive 5 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 384 kvadratmeter, varav 1 234 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 150 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	5	6	4	-	-

För närvarande har lokalerna följande funktion:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Skönhetsvård	90	Ja	2025-09-30
Frisersalong	60	Ja	2025-09-30

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Innergård med cykelförvaring
- Cykel-/barnvagnsförråd och soprum, inkl. mat- och källsortering, i gårdshuset
- Källarförråd i gårdshuset för förvaring av trädgårdsmöbler
- Bastu/duschrum och vinkällare i gatuhusets källarplan
- Toalett intill tvättstugan

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BF" and "WJ".

- Tvättstuga i gatuhuset med två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare samt mangel
- Fjärrvärmecentral
- Verkstadsutrymme utanför fjärrvärmecentralen
- Styrelseförråd i gårdshuset

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen kontrakterade under 2019 Fastighetsägarna för att upprätta en ny underhållsplan, vilken nu sträcker sig 50 år framåt. Det konstaterades att byggnaderna är väl omhändertagna och i gott skick.

Följande större åtgärder är upptagna i underhållsplanen för den kommande 10-årsperioden:

- Målning av samtliga fönster
- Målning av tak, samt eventuellt förbättringsåtgärder av taksäkerheten
- Målning av balkongkassetter
- Fasadvätt, tegel- och putsfasad
- Bättringsmålning trapphus
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Soprum, ytskikt och ny soprumsutrustning (vid behov)
- Byte av fjärrvärmecentral, byte av radiatorventiler
- Renovering av tvättstuga och utbyte av maskinpark (vid behov)
- Energideklaration
- Uppdatering styrsystem, linor etc. för hiss
- Byte av dagvattenbrunn
- Omfärgning av slätputs
- Byte av samtliga stuprör

Nedanstående åtgärder har genomförts under tidigare år:

#### År 2007

- Beslut om installation av balkonger i gårdshuset
- Byte av städentreprenör
- Renovering av gatuhusets fasad
- Reparation och ommålning av gatuhusets balkongdörrar och fönster mot gård
- Montering av snöräcke och värmekablar i häng- och stuprör i gatuhuset
- Utflyttning av vattenkranar från källarförråd
- Upphållningsanordning för cyklar och cykelställ
- Installation av vattenmätare i hyreslokal (Studio Hud&Spa)
- Ommålning av gatuentré och butiksfönster (Mano Lara och Studio Hud&Spa)
- Montering av brandsläckare i gemensamma lokaler

#### År 2008

- Montering av fyra balkonger i gårdshuset
- Målning av fönstren mot gatan
- Slipning av stenplattorna på gården

#### År 2009

- Försäljning av råvind och byggnation av vindsetagelägenhet i gårdshuset
- Byggnation av källarförråd i gårdshuset
- Byte av fläktsystemen i gatu- och gårdshus
- Rensning av fläktkanaler
- Förstärkt fläktsystem i tvättstugan
- Utbyte av tvättmaskiner
- Nytt torkskåp i tvättstugan
- Installation av avfuktare i gårdshusets källarförråd
- Renovering av dusch- och bastuutrymmen i gatuhusets källarplan
- Anordnande av relaxrum i anslutning till bastun

#### År 2010

- Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och lokaler
- Installation av postboxar i gatu- och gårdshus
- Omfattande ommålning i gatuhusets entréplan och målarvätt i bägge trapphusen

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "BF" and other illegible marks.

År 2011

- Värmekablar har installerats i gatuhusets hängrännor och stuprör som vetter mot gården
- Indragning av fiberoptik för bredband, TV och telefoni (Telia)
- Målning av trappa och golv i gårdshusets källare
- Montering av rensluckor i avloppsstammen i gårdshusets källare

År 2012

- Byte av backventil i fjärrvärmepump
- Ny radiator och byte av shunt i etagevåningen
- Åtgärdande av fuktskada vid entrén till gården
- Åtgärder av fuktskada i lägenhet 1401

År 2013

- Stamrensning och inspektion av rörstatus
- Byte av stam- och radiatorventiler
- Balansering av energiflödena i fjärrvärmesystemet
- Rensning av fläktar
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Målning av gatu- och gårdshusets tak
- Kodlåshantering av dörr till cykelförråd/soprum
- Installation av handtag i stället för dörrvred i entré till gatu- resp. gårdshus
- Handikappanpassning av hisskorgen

År 2014

- Byte av stamventiler och radiatorventiler
- Intrimning av fjärrvärmesystemet
- Byte av radiator i lägenhet 1501
- Ändrad placering av radiator i gårdshusets högra källardel
- Byte av hissmotor och byggnormsanpassning av hisskorg
- Stamrensning
- Rensning av stuprör och avloppstrumma på gården
- Reparation av stuprör i gårdshuset
- Reparation av knäckt ledstång i gatuhuset
- Genomförd OVK, med byte av två köksfläktar som följd
- Byte av trasig värmekabel i gatuhusets ena stuprör
- Montering av kodlås i dörr till cykelförråd/soprum och tvättstuga

År 2015

- Installation av vinkällare
- Installation av balkong i gårdshuset

År 2016

- Samtliga lås till gemensamma utrymmen samt portkoder har bytts
- Två säkerhetsdörrar har bytts
- Vattenskada i lägenhet 1501 har åtgärdats

År 2017

- Underhåll av elcentral i gatuhuset
- Målning av gemensamma fönster mellan glasen
- Målning av porten samt dörrarna till gård och gårdshus
- Spolning av stammarna
- Införskaffande av digitalt attesteringsystem (Centsoft via Savetime)

År 2018

- Dränering av innegård, inklusive byte av dagvattenbrunn
- Ombyggnation av ventilation inkl. OVK-besiktning i de båda hyreslokalerna
- Byggnation av cykelförvaring på innegården

02 BF EW  
4 LL  
VST

År 2019:

- Plantering av sedumtak på cykelförråd
- Brandsläckare i gemensamma utrymmen utbytta
- Upprättande av ny underhållsplan
- Energideklaration inkl. rekommenderade åtgärder för värmesystemet utfört (installation av avgasare och partikelfilter, samt byte av samtliga stamventiler till justerbara ventiler).

År 2020

- Installation av automatiska innerdörrar till hissen
- OVK utfört i samtliga lägenheter och lokaler med godkänt resultat
- Spolning av avlopp tvättstuga, samt filmning/inspektion av ledningar i golv i gathuskällaren
- Isolering av innertak i gårdshuskällare för att avhjälpa kalldrag längs med golv i lgh B-0001
- Injustering av stamventiler
- Installation av utjämningskärl till undercentralen (garantiärende relaterat till installationen av avgasaren)
- Installation av ny konvektor och byte av golvvärmepump (garantiärende) till lgh B-1302 för att åtgärda för låg inomhustemperatur
- Anskaffning av anslagstavla till gathusentrén

År 2021:

- Förstudie VA-stammar och våtrum (Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB) avseende stambyte/-renovering
- Brandskyddsinspektion inkl. brandskyddsåtgärder
- Installation av nytt expansionskärl
- Installation av nytt bastuaggregat
- Installation av ny radiator i hyreslokal (Mano Lara)

År 2022:

- Utbyte av fönster i gatuhusets vindsvåning mot gård
- Ytbehandling och målning av fönster i gatuhusets vindsvåningar mot gata
- installation av ny torktumlare i tvättstugan

År 2023:

- Påbörjande av stambyte inkl. våtrum
- Rensning ventilationskanaler, F-system

### Föreningens ekonomi

Föreningen har medelbelåning och därmed finns ett låneutrymme för kommande underhållsåtgärder som exempelvis fönstermålning.

Avgifterna höjdes med 15% från och med juli 2023.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Föreningen har sedan 2016 hyrt in en extern fastighetsskötare genom Veteranpoolen med ansvar för s.k. rondering.

### Övriga avtal

Föreningen köper dessutom externa tjänster enligt följande:

- Uppvärmning via fjärrvärmeanslutning genom Fortum / Stockholm Exergi
- Driftkontroll av fjärrvärmeanläggning genom Energisparkonsult AB
- Underhåll av värmeslingor i hängrännor och stuprör genom Dimson AB
- Hisskötsel och besiktning genom OTIS
- Förpackningsavfallshämtning genom REMONDIS (ej hushållssopor som hanteras av Stockholm Stad)
- Trappstädning genom Greenserv.
- Entrémattor genom Logomattan i Stockholm AB
- Rådgivning via Bostadsrätterna

a BF ED  
g ed  
WV

Föreningen har kabel-tv via Tele2 med möjlighet till bredbandsuppkoppling och telefoni mot särskild avgift samt fiberoptik med motsvarande anslutningsmöjligheter efter enskilt avtal med Telia. Från och med september 2024 kommer föreningen, genom en gruppupphandling, att byta fiberleverantör från Telia till Ownit. Priset för bredbandet via Ownit kommer vara 125 kr per månad och ge 1000/1000 Mbits/s.

### Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 bostadsrätter överlåts.

Vid ingången av 2023 var antalet medlemmar i föreningen 25 st. Vid utgången av 2023 var antalet medlemmar 25 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

### Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2023-04-27 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Björn Friman	Ordförande
Ulrika Ögren	Ordinarie ledamot
Viktor Guggenheimer Joandi	Ordinarie ledamot
Jens Landgren	Ordinarie ledamot
Stina Högberg	Ordinarie ledamot
Anna Ingmanson	Suppleant

Styrelsen har från och med årsstämman 2023-04-27 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Viktor Guggenheimer Joandi	Ordförande
Ulrika Ögren	Ordinarie ledamot
Björn Friman	Ordinarie ledamot
Jan Bolinder	Ordinarie ledamot
Tommy Ljungberg	Ordinarie ledamot
Tove Anderberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Elias Haraldsson	Ordinarie Extern	Moore Allegretto AB
Barbro Wikman	Suppleant Extern	Moore Allegretto AB

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OV", "BF", "LJ", "WJ", and "EA".

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 123 362	993 618	938 531	914 517	879 271
Resultat efter finansiella poster	-82 039	51 752	115 792	94 411	-466 625
Soliditet, %	11	41	41	36	35
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	589	512	477	477	433
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 266	1 216	1 216	1 216	1 216
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	261	21			
Lån/kvm totalyta	7 370	1 084	1 084	1 084	1 084
Räntekostnad/kvm totalyta	233	18	11	14	12
Räntekänslighet %	14	2	3		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %	63,9	63,3			
Sparande/kvm totalyta	7	240	223		
Elkostnad/kvm totalyta	41	54	29	21	31
Värmekostnad/kvm totalyta	174	156	164	143	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	23	21	16	19
Energikostnad/kvm totalyta (el, värme & vatten)	244	233	214		

Bostadsrättsyta 1 234 kvm  
Lokalyta 150 kvm  
Totalyta 1 384 kvm

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under räkenskapsåret tagit upp nya lån till det pågående arbetet med stambytet. Ökade räntekostnader är den främsta orsaken till förlusten. Kassaflödet har dock varit positivt. För att ha möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen öka sina intäkter och/eller minska belåningen.

## Eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Upp. avgift	Yttre underhållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 286	530 487	1 073 714	1 128 882	-1 551 420	51 752
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					51 752	-51 752
Avsättning yttre underhållsfond				276 000	-276 000	
Årets resultat						-82 039
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>136 286</b>	<b>530 487</b>	<b>1 073 714</b>	<b>1 404 882</b>	<b>-1 775 668</b>	<b>-82 039</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 775 668
årets resultat	-82 039
<b>Totalt</b>	<b>-1 857 707</b>
Behandlas så att:	
avsättning till yttre underhållsfond	276 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-42 312
balanseras i ny räkning	-2 091 395
<b>Summa</b>	<b>-1 857 707</b>

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

EA  
BF  
ju  
B  
V

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 123 362	993 585
Övriga rörelseintäkter		14 829	5 264
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 138 191</b>	<b>998 849</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-516 436	-497 850
Övriga externa kostnader	4	-327 371	-369 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-59 488	-59 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-903 295</b>	<b>-926 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>234 896</b>	<b>72 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		821	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 956	-25 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 935</b>	<b>-20 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-82 039</b>	<b>51 752</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-82 039</b>	<b>51 752</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>	5	<b>-82 039</b>	<b>51 752</b>

EA  
BF  
02



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	1 746 824	1 769 478
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	197 215	234 049
Pågående arbete avseende materiella anläggningstillgångar	6	8 705 575	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 649 614	2 003 527
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 649 614	2 003 527
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		226 412	196 513
Övriga fordringar		1 400	2 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 556	37 993
Summa kortfristiga fordringar		268 368	236 988
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 125 111	1 105 317
Summa kassa och bank		1 125 111	1 105 317
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 393 479	1 342 305
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 043 093	3 345 832

EA  
BF  
VBJ

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 740 487	1 740 487
Yttre underhållsfond		1 404 882	1 128 882
Summa bundet eget kapital		3 145 369	2 869 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 775 668	-1 551 420
Årets resultat		-82 039	51 752
Summa fritt eget kapital		-1 857 707	-1 499 668
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 287 662</b>	<b>1 369 701</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	10 200 000	1 500 000
Leverantörsskulder		64 700	76 710
Skatteskulder		28 394	5 644
Övriga skulder		19 500	39 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		442 837	353 940
Summa kortfristiga skulder		10 755 431	1 976 131
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 043 093</b>	<b>3 345 832</b>

BF  
Wet

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-82 039	51 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	122 171	64 842
	<u>40 132</u>	<u>116 594</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>40 132</b>	<b>116 594</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30 668	-23 042
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	715 905	63 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>725 369</b>	<b>156 888</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående arbete stambyte	-8 705 575	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-35 198
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 705 575</b>	<b>-35 198</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	8 700 000	0
Amortering av låneskulder	-700 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>19 794</b>	<b>121 690</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 105 317</b>	<b>983 627</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 125 111</b>	<b>1 105 317</b>

EA  
BF  
#Vårdtornet

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Räntekänslighet

Beräknas genom att ta 1 % av föreningens lån och dela med årsavgifterna.  
Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

#### Sparande

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, underhållskostnader samt väsentliga intäkter och kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.  
Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo och lokalytor).

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.  
Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Balkonger	40
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	12

02 BK EA  
B VJ

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	727 224	632 369
Hysesintäkter, lokaler	396 138	361 249
	<b>1 123 362</b>	<b>993 618</b>

\* I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud för tv.

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fjärrvärme	240 534	215 735
El	57 080	75 249
Vatten och avlopp	39 713	32 260
Sophämtning	50 734	48 067
Städning	29 060	29 317
Fastighetsskötsel	26 596	25 040
Kabel-TV och Bredband	3 118	2 800
Hyra av mattor	11 908	13 956
Snöröjning	12 682	8 887
Fastighetsförsäkring	34 447	32 347
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 037	2 362
Förbrukningsinventarier, fastighet	9 527	11 830
	<b>516 436</b>	<b>497 850</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

### Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	6 321	4 605
Vatten och avlopp	0	108 408
Värme	25 712	7 549
Tvättstuga	2 415	16 642
Ventilation	0	19 649
Hissar	848	0
Huskropp	7 016	64 599
	<b>42 312</b>	<b>221 452</b>

EA  
BFS  
10/10

### Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	487	0
Sammanträdeskostnader	7 310	6 120
Revisionsarvode	14 915	15 620
Ekonomisk förvaltning	44 852	40 460
Ekonomiska tjänster & konsultation	3 053	3 630
Bankkostnader	140 432	2 425
Föreningsavgifter	4 530	4 470
Övriga kostnader	950	1 320
Trivselkostnader	2 088	8 399
	<u>218 617</u>	<u>82 444</u>

### Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	66 443	65 253
	<u>66 443</u>	<u>65 253</u>

### Not 5 Resultat efter fondering

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets resultat	-82 039	51 752
Avsättning till yttre underhållsfond	-276 000	-276 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	42 312	0
<b>Resultat efter fondering</b>	<u><b>-315 727</b></u>	<u><b>-224 248</b></u>

02 BR 211  
Vård

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 780 247	2 780 247
	<u>2 780 247</u>	<u>2 780 247</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 010 769	-988 115
-Årets avskrivning enligt plan	-22 654	-22 654
	<u>-1 033 423</u>	<u>-1 010 769</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 746 824</b>	<b>1 769 478</b>

## Pågående arbete

Stambyte	8 705 575	0
----------	-----------	---

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 454	193 454
	<u>193 454</u>	<u>193 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 454	-193 454
	<u>-193 454</u>	<u>-193 454</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	537 974	502 776
-Nyanskaffningar	0	35 198
	<u>537 974</u>	<u>537 974</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 925	-267 091
-Årets avskrivning enligt plan	-36 834	-36 834
	<u>-340 759</u>	<u>-303 925</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>197 215</b>	<b>234 049</b>

02 BA EA  
8/11/23

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*</b>		
Stadshypotek 607992, ränta 5,00, ffd 2024-01-11	1 900 000	0
Stadshypotek 582402, ränta 5,00, ffd 2024-01-11	1 500 000	0
Stadshypotek 809907, ränta 5,00, ffd 2024-01-11	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 590220, ränta 4,80, ffd 2024-02-13	2 500 000	0
Stadshypotek 599266, ränta 4,80, ffd 2024-03-12	2 800 000	0
Stadshypotek 167095, ränta 4,80, ffd 2024-03-15	500 000	500 000
	<u>10 200 000</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Summa lån vid årets slut</b>	<b>10 200 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Amorteringar under året</b>		
Stadshypotek 599266	700 000	0

Föreningen har amorterat 700 000 kr under räkenskapsåret 2023

\*) Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda panter och säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	10 900 000	2 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u><b>10 900 000</b></u>	<u><b>2 000 000</b></u>

EA  
BF  
llö  
D



## Underskrifter

Stockholm



Viktor Guggenheimer Joandi  
Styrelseordförande

2024-04-19



Ulrika Ögren  
Ledamot

2024-04-19



Björn Friman  
Ledamot

2024-04-19



Jan Bolinder  
Ledamot

2024-04-19



Tommy Tell Ljungberg,  
Ledamot

2024-04-19

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22



Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Vårdtornet 12**  
Org.nr 716416-3805

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 12 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. EA

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 Vårdtornet 12 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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:

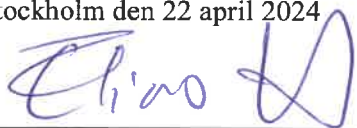
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2024



Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor