

Årsredovisning för

Brf Vaktaren

714400-1950

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vaktaren, 714400-1950, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 11 april 1957. föreningen äger och förvaltar fastigheten Vaktaren 1 samt marken, och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

Fastigheten uppfördes under perioden 1957-1959 och omfattar 117 bostadslägenheter, Norrtälje Kommun äger idag 5 lägenheter. Totalt omfattar föreningen bostadsyta om 7 287,5 kvm och 680 kvm lokaler. Totalt har föreningen 7 967,5 kvm att förvalta.
Mer finns att läsa på vår hemsida www.brf-vaktaren.se

Styrelsen

Styrelsen har sedan stämman måndagen den 24 april kl 19:00 i samlingsalen haft följande sammansättning:

Ordförande	May-Britt Imhagen
Vice Ordförande	Lise Sundell 75% / Tommy Stor 25%
Sekreterare	Kajsa Nyberg
Kassör	Lars Niklasson 75% / Lise Sundell 25%
Ledamot	Tommy Stor 75% / Matilda Forsberg 25%
Suppleant	Matilda Forsberg 75% / Vakant
Valberedning:	Jan Sahlström Sammankallande Hans Gustafsson

Revisorer:	Karin Hammarberg Ordinarie (auktoriserad revisor)
	Alexandra Lindquist Suppleant (auktoriserad revisor)

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under kalenderåret. Därav ett protokoll för föreningsstämman och ett konstituerande av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Antal Lägenhetsöverlåtelse uppgår till 10.

Lokaluthyrning

Inom föreningen har vi följande lokaler /uthyra av större vikt:

Norrtälje Sportfiskare
Montessoriföreningen Fröet
Montessoriföreningen Solrosen
Daniel Gustavssons Måleri
Annas Handkraft AB
Kvinnojouren Snäckan
Mattssons Kiropraktik AB

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos IF Skador. Vi har också en kollektivt tecknad Bostadsrättsförsäkring för samtliga 117 medlemmar. Betyder att enbart hemförsäkring behöver tecknas (lösöret) separat av medlem. Information om försäkringar finns på vår hemsida eller kontakta främst kassören i styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet

Vi har under det gångna året utfört en del löpande underhåll. Som vanligt med Gubbligan som frontgestalter. Kärntruppen detta år består av 5 medlemmar.

- * Eriksson Clas-Göran
- * Mattsson Anders
- * Sahlström Jan
- * Wikström Leif
- * Gustavsson Hans
- * Lindberg Kjell

Den investering/Driftsplan vi ständigt uppdaterar och som ligger på styrelsebordet vid våra möten uppdateras ständigt.

Styrelsen har under året gjort flertal avstämningar som skall harmonisera. Fokus har varit balans mellan budget och utfall harmoniserar med varandra på topp (Årets resultat).

Efter det att kassören avled har ordförande arbetat med att få ekonomin att skötas av Vind redovisningsbyrå samt att säkerhetsställa alla uppgifter och kontakter som behövts för föreningen.

Periodiskt besiktningsarbete planläggs och följs

Lagstadgade besiktningar
Egna besiktningar av värde för fastigheterna.

Arbete utfört under året

Inventering och utbyte av stuprör.
Slutinstallation av skalskyddet.
Målning av parkeringsrutor.
Iordningställt styrelselokalen efter brand.
Lagning och målning av miljöstationen.
Upprättande av pergola med växter.
Besiktning av plåttak Stegelbäcksgatan 14 och Lundmansgatan 13.
Lagning av tak Lundmansgatan 13.
Åtgärder av vattenskada Stegelbäcksgatan 14 A.
Utbyte av tvättmaskin Lundmansgatan 13 och Stegelbäcksgatan 12.
Systematiskt brandskyddsarbete
OVK besiktning
Förberedande arbete för Redovisningsföretaget Vind att ta över ekonomin
Målning av garageportar

Vad har vi för avsikt att göra 2024 (Prioritering)

1. Stamspolning av stamledningar kök, dusch, WC.
 2. Installation av el i stuprör 3 st Lundmansgatan 11 baksidan.
 3. Utbyte av häck Frötunagatan Lundmansgatan.
 4. Utbyte av tvättmaskin Lundmansgatan 13 och Stegelbäcksgatan 12.
 5. Målning av källargångar o dörrar Lundmansgatan 13 och stegelbäcksgatan 12.
 6. Målning av plåtdetaljer på tak Lundmansgatan 11 och Stegelbäcksgatan 12.
 7. Utbyte av garagedörrverkstaden gaveln Lundmansgatan 13.
 8. Utbyte av belysning yttre gård, samt portar.
 9. Fasadvätt gavel Lundmansgatan 13.
 10. Plantering av buskar bakom Lundmansgatan 13.
 11. Tak över ingångarna Fröet o Solrosen.
 12. Allmänt underhållsarbete.
- Besiktningens arbeten som brandsyn, kontroll av lekutrustning mm genomförs enligt plan.

Föreningens ekonomi

Ekonomi under året har genomförts enligt planerat.
Ett lån på Roslagens sparbank på 1 365 000 med rörlig ränta har löst ut.
Vi räknar med mycket höjda avgifter för värme, vatten, el och renhållning, vi har därför gjort en planerad höjning på 5% för medlemsavgifterna.
Kassa vid årsskiftet 2,8 miljoner
Den totala skulden är 4,5 miljoner

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 900 061	4 774 643	4 755 669	4 804 000
Resultat efter finansiella poster	-206 291	613 067	71 699	783 597
Soliditet, %	60	55	52	51
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	569	587	597	603
Skuldsättning per kvm	556	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	607	736	753	761
Sparande per kvm	76	513	480	386
Räntekänslighet	1	1	1	2
Energikostnad per kvm	223	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	-	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Årets underskott kommer efter flera år av överskott. Det innebär att detta tillfälliga underskott inte kommer att påverka föreningens möjlighet till framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Inre rep fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	450 155	4 527 917	76 242	2 927 139
lanspråktagande av inre fond			-2 013	-2 013
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond		318 564		-318 564
Årets resultat				-206 291
Vid årets slut	450 155	4 846 481	74 229	2 400 271

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 326 042, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	2 606 562
Årets resultat	-206 291
Totalt	<hr/> 2 400 271
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-2 497 742
Summa	<hr/> -2 497 742

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

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 900 061	4 774 643
Övriga rörelseintäkter	3	49 000	25 970
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>4 949 061</u>	<u>4 800 613</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 515 392	-2 700 921
Övriga externa kostnader	5	-305 143	-230 568
Personalkostnader	6	-473 453	-402 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-857 841	-795 470
Summa rörelsekostnader		<u>-5 151 829</u>	<u>-4 129 673</u>
Rörelseresultat		<u>-202 768</u>	<u>670 940</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 447	23 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-69 970	-81 364
Summa finansiella poster		<u>-3 523</u>	<u>-57 873</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-206 291</u>	<u>613 067</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-206 291</u>	<u>613 067</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-206 291</u>	<u>613 067</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 390 483	9 995 574
Inventarier, verktyg och installationer	10	150 960	201 280
Summa materiella anläggningstillgångar		10 541 443	10 196 854
Summa anläggningstillgångar		10 541 443	10 196 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 536	-
Övriga fordringar		11 524	107 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	90 388
Summa kortfristiga fordringar		16 060	198 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 364 642	4 088 614
Summa kassa och bank		2 364 642	4 088 614
Summa omsättningstillgångar		2 380 702	4 286 630
SUMMA TILLGÅNGAR		12 922 145	14 483 484

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		450 155	450 155
Reservfond		4 846 481	4 527 917
Summa bundet eget kapital		5 296 636	4 978 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		74 229	76 242
Balanserat resultat		2 532 333	2 237 831
Årets resultat		-206 291	613 067
Summa fritt eget kapital		2 400 271	2 927 140
Summa eget kapital		7 696 907	7 905 212
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 095 506	4 413 199
Summa långfristiga skulder		3 095 506	4 413 199
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 331 433	1 449 600
Leverantörsskulder		423 819	115 582
Skatteskulder		16 545	9 678
Övriga skulder		39 187	67 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		318 748	523 211
Summa kortfristiga skulder		2 129 732	2 165 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 922 145	14 483 484

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-206 291	613 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	855 542	795 470
	649 251	1 408 537
Betald skatt	6 867	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	656 118	1 408 537
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	181 956	-114 749
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	76 244	-59 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	914 318	1 234 281
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 202 430	-838 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 202 430	-838 325
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-1 435 860	-133 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 435 860	-133 340
Årets kassaflöde	-1 723 972	262 616
Likvida medel vid årets början	4 088 614	3 825 998
Likvida medel vid årets slut	2 364 642	4 088 614

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	30-100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 144 238	4 213 459
Hysesintäkter	755 823	561 184
Summa	4 900 061	4 774 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	49 000	11 980
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier		13 990
Summa	49 000	25 970

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värme	743 968	815 076
El	190 932	218 305
Vatten	843 157	707 714
Städning och renhållning	196 606	168 210
Sophämtning	128 889	121 501
Snöröjning	27 359	-
Reparationer och underhåll	829 699	220 752
Fastighetsskatt	217 793	198 423
Fastighetsförsäkring	149 011	97 068
Kabel TV	165 639	120 420
Kostnader för arbetsmaskiner	20 949	27 792
Övriga fastighetskostnader	1 390	5 660
Totalt	3 515 392	2 700 921

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och -material	120 071	73 323
Revisionsarvode	20 688	9 125
Redovisningstjänster	25 703	16 500
Telefon och programvaror	16 036	38 378
Kontorsmaterial och förvaltningskostnader	43 392	16 835
Externa tjänster	44 616	30 692
Övriga kostnader	34 637	45 715
Totalt	305 143	230 568

Not 6 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	112 250	124 000
Övriga anställda och löpande arvoden	313 672	239 296
Övriga sociala avgifter	45 819	34 432
Övriga personal- och administrativa kostnader	1 712	4 986
Summa	473 453	402 714

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	807 521	745 150
Inventarier, verktyg och installationer	50 320	50 320
Summa	857 841	795 470

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader lån	68 272	80 479
Övriga finansiella kostnader	1 698	885
Summa	69 970	81 364

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 348 385	31 023 554
-Inköp	1 202 430	586 725
	32 550 815	31 610 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 352 811	-20 869 555
-Årets avskrivningar	-807 521	-745 150
	-22 160 332	-21 614 705
Redovisat värde vid årets slut	10 390 483	9 995 574

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 096 544	909 224
-Nyanskaffningar		251 600
-Avyttringar och utrangeringar		-64 280
Vid årets slut	<u>1 096 544</u>	<u>1 096 544</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-895 264	-909 224
-Rörelseförvärv		64 280
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-50 320	-50 320
Vid årets slut	<u>-945 584</u>	<u>-895 264</u>
Redovisat värde vid årets slut	150 960	201 280

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	1 331 433
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	<u>3 102 916</u>
	4 434 349

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	18 107 000	18 107 000
Summa ställda säkerheter	<u>18 107 000</u>	<u>18 107 000</u>

Underskrifter

Norrtälje 2024-

May-Britt Imhagen
Ordförande

Tommy Stor

Kajsa Nyberg

Lise Sundell

Matilda Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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