



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårdtornet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTORNET 4	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 288 kvm. Byggnadernas totalyta är 1288 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Jenny Frankl	Ordförande
Vilhelm Wirell	Styrelseledamot
Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm	Styrelseledamot
Nils Rygaard	Styrelseledamot
Johanna Ström	Styrelseledamot
Daniel Jacksen	Suppleant
Malin Magnusson	Suppleant

Valberedning

Eva Wikner Grahnström
Helve Tsai

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mikael Jennel Auktoriserad revisor
Jacob Widén Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining av dagvattenrör från gården ut till servis.
Sotning av röckanaler.
- 2023** ● Tvättstugan - Ny torktumlare till tvättstugan
Tvättstugan - Renovering av mangel
Ny vattenutkastare samt utslagsback innergården
Totalrenovering hiss - uppdatering i form av ny motor, nytt styrsystem, ny korg.
Relining avlopp - Relining av samtliga stammar, ink avloppsservis. Relining till respektive
tappställe där behov förelåg.
- 2022** ● Byte av inkommande vattenrör - Byte av inkommande KV samt vattenmätare
Renovering av fönster - Målning, renovering och byte till lågenergiglas i samtliga fönster mot
innergården. Målning & justering av dörrar i allmänna utrymmen.
Uppstagning av avloppsrör källarplan
- 2021** ● Tak - Installation av värmeslingor på tak samt stuprör och hänggrännor. Installation av
skyddstaket och snöras skydd på tak.
Filmning & spolning av stammar ink dagvattenbrunnar
Nytt torkskåp - Nytt torkskåp till tvättstugan
Renovering förrådshus - Målning och renovering av förrådsoch sophus på gården.
- 2019** ● Reparation av hiss
- 2018** ● Bredband - Indragning av fiber i källare gathus
- 2017** ● Stamspolning - Alla stammar i föreningen spolades.
- 2016** ● Fläktar - Samtliga fläktar på taken byttes ut. Två nya installerades till två lägenheter.
- 2015** ● Mur - Renovering av fuktskadad mur på innergården: Ny puts och färg.
Sophus - Målning av sophus och förbättringar av dess stuprör
Partiellt stambyte - Gatuhus, badrumsstam högra sidan plan 3 och 4. Bekostades av
lägenhetsinnehavaren.

- 2014-2015** ● Tak - Renovering och målning av tak på gårds- och gathus. Plattform för ökad taksäkerhet gårdshus.
- 2013** ● Partiellt stambyte - Stambyte i gårdshus, 2:orna, från källare upp till plan 2, ej v. 3
Postboxar - Installation av postboxar i samband med byte till säkerhetsdörrar
Installation av säkerhetsdörrar - Bekostats av respektive medlem. 6 medl. ej intresserade.
- 2012-2013** ● Två nya tvättmaskiner
- 2012** ● El-ledningar, El-central - Byte av El-ledningar i gathuset, samt ny El-central nere i källare. Ny belysning i tvättstuga och rörelsedetektorsbelysning i källartrappa
- 2010** ● Fönsterrenovering - Renovering av fönsterkarmar och fönster inkl byte till isolerglas i innerbåge i gathuset
Renovering sophus - Ombyggnation av sophuset inkl förstärkning av takbjälkar, nytt tak, målning
Fjärrvärmeinstallation - konverteringen från direktverkande element till fjärrvärme påbörjades hösten 2010 och avslutades december 2010
Stambyte - Byte av 2st stammar ink KV, VV samt VVC som betjänar samtliga gäst-wc i gathus
Stambyte - Byte av samtliga liggande stammar i källarplan, ink kulvert mellan gårdshus & gathus
- 2007-2008** ● Gårdsrenovering - Stenläggning, byggnation av permanenta blomlådor samt vattenavledning klart 2007
- 2007** ● Installation av tilluftsdon
Omläggning av tak - Ommålning
- 2004-2005** ● Renovering av fasad, innergården - Renovering av fasaden påbörjades i november 2004 och avslutades våren 2005
- 2004** ● Byggnation av balkonger - Påbörjades våren o avslutades hösten 2004.
- 1999** ● Renovering rökkanaler
- 1977** ● Omputsning av fasad
- 1974** ● Rörstambyte - Delvist rörstambyte
Nyinstallation hiss
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Ellevio	Elnätsleverantör
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fortum	Elförbrukning
Handelsbanken	Konto och lån
Hushållssopor samt VA	Stockholm vatten
Serviceavtal samt nödtelefon	St:Eriks Hiss
Serviceavtal takvärmeslingor	Dimson
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset
Återvinning	PreZero Recycling

Övrig verksamhetsinformation

Under året har inga större renoveringar genomförts mer än planerat löpande underhåll. En komplettering av avloppsrenoveringen utfördes under 2024, då dagvattenstam relinades.

Under 2024 har slutreglering skett av större underhållsposter från 2022 och 2023.

Slutregleringarna avser hissrenovering, fönsterrenovering, relining av avloppsstammar samt renovering yttervägg efter gammal fuktskada. Dessa kostnader belastar alltså årets resultat men är hänförliga till tidigare verksamhetsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två av föreningens lån löpt ut och omförhandlats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Det gemensamma avtalet för bredband löpte ut under året och nytt gemensamt avtal för bredband & TV handlades upp med Tele2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 005 955	903 377	813 775	762 808
Resultat efter fin. poster	-496 488	-2 238 448	-841 948	-241 756
Soliditet (%)	36	-	32	49
Yttre fond	472 150	472 150	640 467	445 800
Taxeringsvärde	57 800 000	57 800 000	57 800 000	49 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	706	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	89,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 909	4 610	3 457	2 304
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 909	4 610	3 457	2 304
Sparande per kvm totalyta, kr	145	-37	-3	-55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	40	37	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	148	135	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	26	31	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	214	204	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,62	-	-
Räntekänslighet (%)	6,31	6,53	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har under de senaste 4 åren genomfört en rad större investeringar, som t.ex. hissrenovering och -reparation för att bibehålla fastighetens långsiktiga värde och skick, energieffektivisera samt driftsäkra verksamheten. En del av dessa investeringar hade slutbetalningar under 2024 vilket har påverkat föreningsresultat under 2024. Vi har inga större planerade investeringar under kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 170 596	-	-	2 170 596
Upplåtelseavgifter	5 461 004	-	-	5 461 004
Fond, yttre underhåll	472 150	-472 150	472 150	472 150
Balkongfond	87 012	-	9 562	96 574
Kapitaltillskott	185 488	-	-	185 488
Balanserat resultat	-6 156 921	-1 766 298	-472 150	-8 395 369
Årets resultat	-2 238 448	2 238 448	-496 488	-496 488
Eget kapital	-19 119	0	-486 926	-506 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 923 219
Årets resultat	-496 488
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-472 150
Totalt	-8 891 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	472 150
Balanseras i ny räkning	-8 419 707

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 005 955	903 377
Övriga rörelseintäkter	3	109 948	109 305
Summa rörelseintäkter		1 115 903	1 012 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 250 398	-2 724 605
Övriga externa kostnader	9	-102 256	-193 497
Personalkostnader	10	98 565	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 032	-177 981
Summa rörelsekostnader		-1 432 121	-3 128 937
RÖRELSERESULTAT		-316 218	-2 116 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 849	13 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-196 120	-136 009
Summa finansiella poster		-180 271	-122 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-496 488	-2 238 448
ÅRETS RESULTAT		-496 488	-2 238 448

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	4 534 982	4 685 522
Markanläggningar	13	270 027	289 287
Maskiner och inventarier	14	62 945	71 177
Summa materiella anläggningstillgångar		4 867 953	5 045 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	58 606	58 606
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 606	58 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 926 559	5 104 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 419	219
Övriga fordringar	16	1 109 657	1 360 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	60 001	0
Summa kortfristiga fordringar		1 175 077	1 360 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 175 077	1 360 650
SUMMA TILLGÅNGAR		6 101 636	6 465 241

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 817 088	7 817 088
Fond för yttre underhåll		472 150	472 150
Balkongfond		96 574	87 012
Summa bundet eget kapital		8 385 812	8 376 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 395 369	-6 156 921
Årets resultat		-496 488	-2 238 448
Summa fritt eget kapital		-8 891 858	-8 395 369
SUMMA EGET KAPITAL		-506 046	-19 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 340 000	473 750
Summa långfristiga skulder		3 340 000	473 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 982 500	5 463 750
Leverantörsskulder		121 032	338 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	164 150	208 485
Summa kortfristiga skulder		3 267 682	6 010 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 101 636	6 465 241

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-316 218	-2 116 255
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	178 032	177 981
	-138 186	-1 938 274
Erhållen ränta	15 849	13 816
Erlagd ränta	-198 891	-116 813
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-321 227	-2 041 271
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 787	6 506
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-258 907	339 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-645 922	-1 695 685
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-44 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 619
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 562	9 612
Upptagna lån	401 760	1 500 000
Amortering av lån	-16 760	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	394 562	1 494 612
ÅRETS KASSAFLÖDE	-251 360	-245 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 287 228	1 532 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 035 868	1 287 228

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårdtornet 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,49 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	936 705	831 738
Bredband	56 107	68 400
Pantsättningsavgift	1 146	1 050
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	9 082	876
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	1 005 955	903 377

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 625
Övriga erhållna bidrag	703	0
Övriga intäkter	1 680	1 680
Återbäring försäkringsbolag	107 565	101 000
Summa	109 948	109 305

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	41 472	39 571
Sotning	17 876	0
Hissbesiktning	3 323	2 654
Gårdkostnader	769	499
Gemensamma utrymmen	18 400	0
Serviceavtal	9 229	13 801
Förbrukningsmaterial	868	2 377
Summa	91 937	58 902

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	1 491
Trapphus/port/entr	695	0
Dörrar och lås/porttele	19 024	0
VVS	14 233	10 183
Värmeanläggning/undercentral	0	2 450
Elinstallationer	6 670	0
Hissar	0	37 848
Vattenskada	122 593	110 350
Summa	163 215	162 321

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	84 807	1 012 463
Hiss	365 625	365 625
Fönster	55 179	634 345
Summa	505 611	2 012 433

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	46 643	51 720
Uppvärmning	237 126	190 602
Vatten	46 993	32 868
Sophämtning/renhållning	70 448	58 568
Summa	401 210	333 758

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	48 190
Självrisk	0	6 000
Kabel-TV	0	72 810
Bredband	57 455	0
Fastighetsskatt	30 970	30 191
Summa	88 425	157 191

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 650	4 111
Inkassokostnader	560	463
Revisionsarvoden extern revisor	20 750	18 750
Fritids och trivselkostnader	494	2 041
Föreningskostnader	2 518	5 707
Förvaltningsarvode enl avtal	48 841	46 874
Överlåtelsekostnad	4 012	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	2 049
Administration	12 256	32 084
Konsultkostnader	6 875	75 000
Bostadsrätterna Sverige	0	4 580
Summa	102 256	193 497

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-75 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	-23 565	7 855
Summa	-98 565	32 855

75 000 styrelsearvoden avser upplupna arvoden senaste 3 åren som styrelsen valt att inte betala ut.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	196 120	136 009
Summa	196 120	136 009

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 080 601	7 080 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 080 601	7 080 601
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 395 079	-2 244 539
Årets avskrivning	-150 540	-150 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 545 619	-2 395 079
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 534 982	4 685 522
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 737 500</i>	<i>1 737 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	57 800 000	57 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	578 525	578 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	578 525	578 525
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-289 238	-269 978
Årets avskrivning	-19 260	-19 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-308 498	-289 238
Utgående restvärde enligt plan	270 027	289 287

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 841	274 222
Inköp	0	44 619
Utgående anskaffningsvärde	318 841	318 841
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-247 664	-239 483
Avskrivningar	-8 232	-8 181
Utgående avskrivning	-255 896	-247 664
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 945	71 177

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Premielån Brandkontoret	56 606	56 606
Summa	58 606	58 606

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 556	21 191
Skattefordringar	51 233	52 012
Transaktionskonto	114 870	417 714
Borgo räntekonto	920 998	869 514
Summa	1 109 657	1 360 431

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	50 364	0
Upplupna intäkter	9 637	0
Summa	60 001	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken			2 450 000	2 460 000
Handelsbanken	2025-04-30	2,50 %	472 500	477 500
Handelsbanken	2025-01-20	4,05 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	3,12 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2025-01-17	4,05 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,89 %	400 000	
Summa			6 322 500	5 937 500
Varav kortfristig del			2 982 500	5 463 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 247 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	6 670	0
Uppl kostn el	3 380	0
Uppl kostnad Värme	27 076	0
Uppl kostn räntor	28 218	30 989
Uppl kostn vatten	7 695	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 270	0
Uppl kostnad arvoden	0	75 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	23 565
Förutbet hyror/avgifter	81 841	78 931
Summa	164 150	208 485

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 335 000	4 460 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Jenny Frankl
Ordförande

Vilhelm Wirell
Styrelseledamot

Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm
Styrelseledamot

Nils Rygaard
Styrelseledamot

Johanna Ström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Jacob Widén
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårdtornet 4

Org.nr 716418-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårdtornet 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den enligt elektronisk signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Jacob Widén
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2025 09:36

SENT BY OWNER:
Carl Lindberg • 25.04.2025 10:14

DOCUMENT ID:
B1UtNT0Jex

ENVELOPE ID:
BJgHK4pu1eg-B1UtNT0Jex

DOCUMENT NAME:
ÅR BRF Vårdtornet 4.pdf
25 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johanna Emilina Carina Ström johanna.nilsson.kc@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 14:14 25.04.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/27) IP: 95.193.138.117
Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm ludwe684@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 20:33 25.04.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/06/26) IP: 80.216.27.242
Karl Vilhelm Wirell vilhelm@wirell.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:30 28.04.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/24) IP: 84.217.91.198
NILS RYGAARD nisse.rygaard@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 13:34 28.04.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/11) IP: 83.241.157.206
ANNA FRANKL annafrankl@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:53 28.04.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/28) IP: 80.216.95.252
JACOB WIDÉN jwiden@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 09:12 29.04.2025 09:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/13) IP: 217.213.129.207
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	29.04.2025 09:36 29.04.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed