

ÅRSREDOVISNING

Brf Vakteln 8

Org nr 769601-9004

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 8 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugoåttonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vakteln 8 registrerades hos Bolagsverket 1996-12-10.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Den ekonomiska planen upprättades 1997-03-20 och registrerades 1997-05-06.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-11-03.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en planerad renovering av innergården med uppbyggnad av uteplats, planteringslådor samt belysning. Ett vattenläckage från ett badrum orsakade skador som belastade föreningens resultat. Föreningen genomförde även ett partiellt byte av en avloppstam samt ommålning av fastighetens entré.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-04.

Carl-Johan Dyrssen	ordförande
Fredrik Sandberg	ledamot
Paula Gustafsson	ledamot
Anneli Reenstierna	ledamot
Kristina Ramstedt	suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Styrelsen kan kontaktas via e-post: brf.vakteln8@gmail.com

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Suzanne Brenning, Per Sköld och Alexandra Reenstierna.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vakteln 8 med adress Valhallavägen 82, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1895, innehåller 14 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 502 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	6 R o k	Summa
antal	4	6	2	2	14
S:a yta	243	663	231	365	1 502

Dessutom innehåller byggnaden 1 st lokal om 120 m².

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkringar med försäkringsgivare If Skadeförsäkring AB (publ) via försäkringsmäklare Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet år 2024 uppgår till 85 206 000 kr (föreg år 85 206 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	23 200	1 006	24 206
Mark	61 000	0	61 000
Summor	84 200	1 006	85 206

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 219 tkr (föregående år ca 17 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 323 tkr (föregående år ca 93 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Ingen långsiktig underhållsplan har upprättats för fastigheten. De större åtgärder som kommer att behöva utföras inom kommande 1-5 år är byte av fjärrvärmeanläggning och partiell ommålning av tak.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S Konsult & Fastighetsvård AB. Städning har ombesörjts av RM Städ & Hemservice HB.

Föreningen är skuldfri sedan februari 2023.

Uttagna panter 23 000 000 kr, varav samtliga i eget förvar. Eventualförpliktelser – inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 14 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är en lokal upplåten med hyresrätt.

Inga lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under året.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsupplåtelser i 4 st lägenheter.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp.

Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	23	23

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	936 084	928 704	921 576	929 934
Resultat efter finansiella poster	- 303 096	172 242	213 767	227 866
Balansomslutning	12 632 952	12 941 987	12 940 282	13 024 025
Kassa och bank	257 230	440 512	372 068	326 038
Soliditet (%)	98	98	97	94
Skuldkvot	0	0	0,2	0,5
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	133	333
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	123	308
Belåningsgrad (%)	0	0	0,2	1,0
Räntekänslighet (%)	0	0	0,3	0,7
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	453	453	453	453
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	62	65	66	65
Energikostnad kr/m ² (tot)	197	184	165	156
Sparande kr/m ² (tot)	77	244	245	241

Årsavgiften har sänkts med 5% fr o m 2021-07-01

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala

verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är huvudsakligen ett resultat av planerade renoveringar.

Under året har renovering av innegården belastat årets resultat med 230tkr.

Kostnaden för en uppkommen vattenskada påverkade årets resultat med 111tkr.

Övriga planerade underhåll (om målning av entré samt partiellt stambyte) belastade resultatet med 110tkr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 398 390	6 755 276	833 254	-6 478 313	172 242	12 680 849
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			255 618	-255 618		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-116 875	116 875		
Balanseras i ny räkning				172 242	-172 242	
Årets resultat					-303 096	-303 096
Belopp vid årets utgång	11 398 390	6 755 276	971 997	-6 444 814	-303 096	12 377 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat - 6 444 814

Årets resultat - 303 096

Summa - 6 747 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% Tax) 255 618

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll - 322 968

Balanseras i ny räkning - 6 680 560

Summa - 6 747 910

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	936 084	928 704
Övriga rörelseintäkter	2	<u>161 234</u>	<u>115 222</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 097 318	1 043 926
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 912 093	- 610 003
Underhållskostnader	4	- 322 968	- 116 875
Övriga externa kostnader	5	- 68 287	- 42 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 105 777</u>	<u>- 105 777</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 409 125	- 875 311
 <i>Rörelseresultat</i>		- 311 807	168 615
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 711	4 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>- 1 324</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		8 711	3 627
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 303 096	172 242
 <i>Årets resultat</i>		- 303 096	172 242

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 274 978	12 379 413
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>4 025</u>	<u>5 367</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 279 003	12 384 780
 Summa anläggningstillgångar		 12 279 003	 12 384 780
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 595	0
Övriga fordringar		32 884	36 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>61 240</u>	<u>80 689</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		96 719	116 695
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>257 230</u>	<u>440 512</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		257 230	440 512
 Summa omsättningstillgångar		 353 949	 557 207
SUMMA TILLGÅNGAR		12 632 952	12 941 987

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 153 666	18 153 666
Fond för yttre underhåll		<u>971 997</u>	<u>833 254</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 125 663	18 986 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		- 6 444 814	- 6 478 313
Årets resultat		<u>- 303 096</u>	<u>172 242</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 6 747 910	- 6 306 071
SUMMA EGET KAPITAL		12 377 753	12 680 849
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 816	62 132
Skatteskulder	10	65 186	63 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>137 197</u>	<u>135 374</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		255 199	261 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 632 952	12 941 987

Kassaflödesanalys

2024**2023**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 311 807	168 615
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>105 777</u>	<u>105 777</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 206 030	274 392

Erhållen ränta och utdelning	8 711	4 951
Erlagd ränta	0	- 1 324
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 197 319	278 019

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	19 976	- 39 038
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 5 939</u>	<u>- 170 537</u>
Förändring av rörelsekapitalet	14 037	- 209 575

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 183 282	68 444
--	-----------	--------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 183 282	68 444
---	-----------	--------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	68 444

Årets kassaflöde	- 183 282	68 444
-------------------------	------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	<u>440 512</u>	<u>372 068</u>
Likvida medel vid årets slut	257 230	440 512

Varav kassa och bank	257 230	440 512
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 255 618 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar 1998	200 år
Fastighetsförbättringar 2003 Balkonger	50 år
Fastighetsförbättringar 2009 Fibernät	20 år
Fastighetsförbättringar 2014 Sophus	20 år
Fastighetsförbättringar 2017 Hiss	25 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	681 000	681 000
Hysesintäkter lokal	228 372	220 992
Bredbandsavgifter	26 712	26 712
Summa	936 084	928 704

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Avgifter andrahandsuthyrning	121 730	104 000
Utdelning Brandkontoret	8 307	7 800
Erhållet elstöd	0	2 110
Ersättning för tjänstefördelare	29 835	0
Övrigt	50	0
Överlåtelseavgifter	1 312	1 312
Summa	161 234	115 222

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, gård	100 030	59 071
Hisstillsyn	11 998	7 016
Elavgifter	17 197	18 289
Fjärrvärme	258 492	245 268
Vatten	44 032	35 227
Städning	77 994	68 794
Renhållning hushållssopor	58 274	45 036
Reparationer fastigheten	216 450	17 458
Reparationer hiss	2 544	0
Övriga fastighetskostnader	17 734	10 107
Fastighetsavgift/-skatt	32 880	32 306
Fastighetsförsäkring	42 716	39 985
Kabel-TV	5 040	4 734
Bredband, internetkostnader	26 712	26 712
Summa	912 093	610 003

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Hissrenovering	0	93 750
OVK-besiktning	0	8 125
Energideklaration	0	15 000
Rörarbeten	31 285	0
Ommålning trapphus	80 183	0
Gård	211 500	0
Summa	322 968	116 875

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	42 196	39 660
Revision	20 000	0
Övriga förvaltningskostnader	4 216	1 069
Bankavgifter	1 875	1 927
Summa	68 287	42 656

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 891 365	13 891 365
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	13 891 365	13 891 365
Ingående avskrivningar	- 1 511 952	- 1 407 517
Årets avskrivningar	- 104 435	- 104 435
Utgående avskrivningar	- 1 616 387	- 1 511 952
Redovisat värde	12 274 978	12 379 413

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	24 206 000	24 206 000
Mark	<u>61 000 000</u>	<u>61 000 000</u>
Summa	85 206 000	85 206 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 806	99 806
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	99 806	99 806
Ingående avskrivningar	- 94 439	- 93 097
Årets avskrivningar	<u>- 1 342</u>	<u>- 1 342</u>
Utgående avskrivningar	- 95 781	- 94 439
Redovisat värde	4 025	5 367

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Avloppsfälla per sep	0	22 207
Bredband per april (/per mars)	8 904	6 678
Kabel-TV per mars	1 280	1 260
Hisstillsyn per okt (/per dec)	6 547	7 744
Fastighetsförsäkring per dec	44 427	42 716
Upplupen sparränta	82	84
Summa	61 240	80 689

Not 9 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	35 767	86 104
Handelsbanken e-kapitalkonto	62 986	201 634
Handelsbanken placeringskonto	158 477	152 774
Summa	257 230	440 512

Not 10 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	31 326
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	32 306	32 306
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	32 880	0
Summa	65 186	63 632

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	33 403	39 473
Upplupen kostnad el	1 601	1 478
Upplupen bankavgift	0	176
Upplupen styrelseomkostnad	789	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	20 721	17 720
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	17 060	13 394
Förutbetalda avgifter och hyror	43 623	63 133
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	0
Summa	137 197	135 374

Stockholm enligt min digitala underskrift

.....
Carl-Johan Dyrssen
Ordförande

.....
Fredrik Sandberg

.....
Paula Gustafsson

.....
Anneli Reenstierna

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter							
Årsavgifter	681,0	681,0	681,0	681,0	681,0	698,9	736,8
Hysesintäkter lokal	236,4	228,4	228,4	221,0	213,9	204,3	197,6
Bredbandsavgifter	26,7	26,7	26,7	26,7	26,7	26,7	33,4
Övriga intäkter	124,0	161,2	111,8	115,2	112,9	147,8	32,4
S:a intäkter	1068,1	1097,3	1047,9	1043,9	1034,5	1077,7	1000,2
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård, snö	-110,0	-100,0	-90,0	-59,1	-77,3	-88,2	-50,7
Hisstillsyn	-12,0	-12,0	-6,2	-7,0	-2,5	-4,3	-6,2
Elavgifter	-17,0	-17,2	-20,0	-18,3	-19,6	-16,1	-17,7
Fjärrvärme	-275,0	-258,5	-259,0	-245,3	-219,2	-210,5	-170,8
Vatten	-50,0	-44,0	-44,0	-35,2	-28,6	-26,3	-24,6
Städning	-68,0	-78,0	-68,0	-68,8	-46,9	-44,1	-44,1
Renhållning hushållssopor	-65,0	-58,3	-56,0	-45,0	-37,7	-32,8	-27,5
Renhållning grovsopor	0	0	0	0	0	0	-1,8
Reparationer	-105,0	-219,0	-120,0	-17,5	-33,1	-90,6	-116,2
Övriga fastighetskostnader	-12,0	-17,7	-15,0	-10,1	-11,1	-11,3	-18,2
Fastighetsavgift/-skatt	-34,6	-32,9	-32,9	-32,3	-31,3	-27,8	-27,4
Fastighetsförsäkring	-44,4	-42,7	-42,7	-40,0	-50,9	-49,5	-48,8
Kabel-TV, bredband, internet	-32,3	-31,7	-33,0	-31,4	-31,0	-30,6	-34,2
Ekonomisk förvaltning	-43,0	-42,2	-40,0	-39,7	-33,4	-32,7	-32,7
Revision	-20,0	-20,0	0	0	0	0	0
Övriga förvaltningskostnader	-5,0	-4,2	-5,0	-1,1	-4,5	-6,1	-4,9
Bankavgifter	-2,0	-1,9	-2,0	-1,9	-1,7	-1,8	-2,3
S:a driftskostnader	-895,3	-980,3	-833,8	-652,7	-628,8	-672,7	-628,1
Driftsresultat	172,8	117,0	214,1	391,2	405,7	405,0	372,1
Ränteintäkter	8,1	8,7	7,9	4,9	0	0	0
Räntekostnader	0	0	0	-1,3	-8,6	-14,3	-19,9
S:a finansiella intäkter & kostnad	8,1	8,7	7,9	3,6	-8,6	-14,3	-19,9
Kassaflöde från driftsverksamhet	180,9	125,7	222,0	394,8	397,1	390,7	352,2
Underhållskostnader	-125,0	-323,0	-250,0	-116,9	-77,6	-49,2	0
Resultat före avskrivningar	55,9	-197,3	-28,0	277,9	319,5	341,5	352,2
Avskrivningar	-105,8	-105,8	-105,7	-105,7	-105,7	-113,6	-119,0
Redovisat resultat	-49,9	-303,1	-133,7	172,2	213,8	227,9	233,2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vakteln 8

Org.nr 769601-9004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln 8 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-24 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Vakteln 8 för räkenskapsåret 2024 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, datum enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 14:00

SENT BY OWNER:

Johanna Nordström · 23.04.2025 07:57

DOCUMENT ID:

SJlCEWb8kle

ENVELOPE ID:

H1qEb-I1xe-SJlCEWb8kle

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning + revisionsberättelse 2024 Brf Vakteln 8.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PAULA GUSTAFSSON paulagustafsson@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:29 23.04.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/06) IP: 90.161.120.159
FREDRIK SANDBERG f_c_sandberg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:19 23.04.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/16) IP: 188.115.7.166
Carl-Johan Peder Julius A Dyrssen cjdyrssen@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:37 23.04.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/03) IP: 217.213.131.219
Maj Anneli Reenstierna majanneli@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 10:01 23.04.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/18) IP: 83.5.33.118
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	24.04.2025 14:00 24.04.2025 13:59	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