



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Vaksamheten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vaksamheten med säte i Eskilstuna org.nr. 769617-2522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vaksamheten 5	2007-08-24	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector 2024, försäkringen övergår till Folksam 2025. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	1 167
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 487
6	lägenheter (hyresrätt)	642
Totalt 116 objekt		8 296

Föreningens lägenheter fördelas på:

26 st	1 rum och kök
54 st	2 rum och kök
1 st	2.5 rum och kök
16 st	3 rum och kök
1 st	3.5 rum och kök
5 st	4 rum och kök



Under året har vi amorterat 1 875 000 kronor på våra lån.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 623 kr/kvm lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Hyror för lokaler/förråd höjs årligen med 1,5 %.

Från och med den första augusti i år höjdes hyrorna för våra hyresrätter med 5,15%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte trapphusbelysning
2015	Ombyggnad MMA-lokalen samt renovering hissar Smedjegatan 24, 26 samt Kriebensgatan 14 C
2016	Rengöring av utvändig ventilation i samtliga lägenheter
2016-2017	Ombyggnation av innergården
2017	Målning av tak i trapphus Smedjegatan 22, 24, 26
2018	Stamspolning samt förbättring av säkerheten på vindarna
2018	Inventering/uppdatering av skalskydd och taggar
2020	Byte vindsbelysning samt takrenovering Smedjegatan 24, 26 samt Kriebensgatan 14 C
2020	Energideklaration
2021	Byte av samtliga stamventiler och samtliga radiatortermostater samt byte belysning i portaler samt tvättstugor
2021-2022	Ombyggnation av tvättstuga till gym
2022	Byte till LED-tak i samtliga hissar, 6st
2022-2023	OVK, radonmätning och besiktning av skyddsrum
2024	Målning trapphus Smedjegatan 22, 24, 26

Företag föreningen har avtal med:

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Gimlä Bygg & Förvaltning/Volt	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elnät och elhandel samt återvinning och sophantering
Bahnhof	Porttelefon
Viktoriahem	Fjärrvärme, vatten och elundercentral
Protector Försäkring Sverige	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-tv
m4 gruppen, Terra AB	Snöröjning
Certego	Passersystem
Nordisk Hiss AB	Hissar
Wemag	Rengöring av sopkärl
Anticimex	Fågelskydd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	155	222	267	304	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 234	5 460	5 605	5 662	5 964
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 694	6 983	6 523	6 702	0
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	0
Energikostnad, kr/kvm	152	163	132	128	0
Årsavgifter, kr/kvm	623	617	566	638	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	69	73	74	0
Totala intäkter, kr/kvm	654	698	663	675	672
Nettoomsättning, tkr	5 423	5 494	5 497	5 598	5 572
Resultat efter finansiella poster, tkr	-182	420	679	471	710
Soliditet, %	57	56	54	53	52

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se Not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 256 184 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 372 061	0	0	43 372 061
Upplåtelseavgifter, kr	9 647 612	0	0	9 647 612
Underhållsfond, kr	1 613 444	0	235 576	1 849 020
S:a bundet eget kapital, kr	54 633 117	0	235 576	54 868 693
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 017 939	419 974	-235 576	3 202 337
Årets resultat, kr	419 974	-419 974	-182 282	-182 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 437 913	0	-417 858	3 020 055
S:a eget kapital, kr	58 071 030	0	-182 282	57 888 748

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 593 000 kr samt ianspråktagande skett med 357 424 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 437 913
Årets resultat, kr	-182 282
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 255 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	406 944
Balanseras i ny räkning, kr	3 069 575

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 423 415	5 493 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	293 878
Summa Rörelseintäkter		5 423 415	5 787 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 080 585	-3 152 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 528	-100 804
Personalkostnader	Not 6	-201 544	-127 295
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 064 402	-1 064 402
Summa Rörelsekostnader		-4 422 059	-4 445 054
Rörelseresultat		1 001 356	1 342 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 225	44 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 862	-967 737
Summa Finansiella poster		-1 183 637	-922 744
Resultat efter finansiella poster		-182 282	419 974
Resultat före skatt		-182 282	419 974
Årets resultat		-182 282	419 974



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	98 641 970	99 706 372
Summa Materiella anläggningstillgångar		98 641 970	99 706 372
Summa Anläggningstillgångar		98 641 970	99 706 372

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 000	201 726
Aktuell skattefordran		48 354	52 577
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 216 899	1 905 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221 478	187 756
Summa Kortfristiga fordringar		1 504 731	2 347 885

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 272 543	2 202 537
Summa Kortfristiga placeringar		2 272 543	2 202 537

Kassa och bank

Kassa och bank		0	88
Summa Kassa och bank		0	88

Summa Omsättningstillgångar

3 777 274 4 550 510

Summa Tillgångar

102 419 243 104 256 882



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 019 673	53 019 673
Fond för yttre underhåll	1 849 020	1 613 444
Summa Bundet eget kapital	54 868 693	54 633 117

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 202 337	3 017 939
Årets resultat	-182 282	419 974
Summa Fritt eget kapital	3 020 056	3 437 913

Summa Eget kapital	57 888 749	58 071 031
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	24 325 000	25 200 000
Summa Långfristiga skulder		24 325 000	25 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	19 100 000	20 100 000
Leverantörsskulder		391 090	216 927
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	45 524	19 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	668 880	648 986
Summa Kortfristiga skulder		20 205 494	20 985 851

Summa Skulder		44 530 494	46 185 851
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		102 419 243	104 256 882
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 001 356	1 342 718
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 064 402	1 064 402
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 064 402	1 064 402
Erhållen ränta	71 225	44 993
Erlagd ränta	-1 254 862	-967 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	882 121	1 484 376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	154 420	-159 870
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	219 643	-129 093
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	374 063	-288 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 256 184	1 195 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 190 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 875 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 875 000	-10 000
Årets kassaflöde	-618 816	1 185 413
Likvida medel vid årets början	4 106 870	2 921 456
Likvida medel vid årets slut	3 488 053	4 106 870



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 040 201	4 004 560
	Hyror bostäder	883 850	896 965
	Hyror lokaler	540 216	532 676
	Hyror förbrukningsbaserad	22 416	4 416
	Hyror övrigt	24 957	24 576
	Övriga primära intäkter	36 147	41 951
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 547 787	5 505 144
	Hysesbortfall	-124 372	-11 250
	<i>Summa</i>	-124 372	-11 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 423 415	5 493 894
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	88 378
	Övriga sekundära intäkter	0	205 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	293 878

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-387 489	-541 978
	Snö och halk-bekämpning	-19 165	-23 951
	Reparationer	-73 088	-83 514
	Planerat underhåll	-406 944	-357 424
	Försäkringsskador	-11 305	0
	El	-499 360	-519 439
	Uppvärmning	-373 337	-413 903
	Vatten	-392 358	-422 665
	Sophämtning	-177 157	-214 578
	Fastighetsförsäkring	-154 309	-139 025
	Kabel-TV och bredband	-134 893	-117 715
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 820	-198 597
	Förvaltningsavtalskostnader	-248 360	-119 763
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 080 585	-3 152 553
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 018
	Administrationskostnader	-34 722	-35 445
	Extern revision	-20 721	-17 244
	Konsultkostnader	-5 113	-37 186
	Föreningsverksamhet	-8 315	-2 884
	Övriga förvaltningskostnader	-6 657	-7 025
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 528	-100 804
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-149 900	-93 350
	Revisionsarvode	-2 000	-1 500
	Sociala avgifter	-43 114	-27 151
	Övriga personalkostnader	-6 530	-5 295
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-201 544	-127 295

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 747 342	88 747 342
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 923 014	20 923 014
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 867 995	1 867 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	111 538 351	111 538 351
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 831 979	-10 767 577
	Årets avskrivningar	-1 064 402	-1 064 402
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 896 381	-11 831 979
	<i>Utgående redovisat värde</i>	98 641 970	99 706 372
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 808 000	2 808 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	685 000	685 000
	<i>Summa</i>	120 493 000	120 493 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	69 000 000	69 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 215 510	1 904 244
	Skattekonto	1 389	1 582
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 216 899	1 905 826

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sbab	1,37%	2025-02-12	7 200 000	100 000
Sbab	3,77%	2026-05-11	6 425 000	100 000
Sbab	3,74%	2025-10-13	8 900 000	0
Sbab	3,45%	2025-08-11	2 900 000	100 000
Sbab	3,51%	2026-01-14	11 000 000	0
Sbab	0,94%	2026-03-13	7 000 000	0
			43 425 000	300 000
Långfristig del			24 325 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 000 000	
Kortfristig del			19 100 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,82%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sbab	1,37%	2025-02-12	7 200 000	100 000
Sbab	3,77%	2026-05-11	6 425 000	100 000
Sbab	3,74%	2025-10-13	8 900 000	0
Sbab	3,45%	2025-08-11	2 900 000	100 000
Sbab	3,51%	2026-01-14	11 000 000	0
Sbab	0,94%	2026-03-13	7 000 000	0
			43 425 000	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 000 000	
Kortfristig del			19 100 000	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	6 044	10 323
Källskatt	39 480	9 615
Summa Övriga skulder	45 524	19 938

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	412 199	434 510
	Övriga upplupna kostnader	256 681	214 476
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	668 880	648 986

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vaksamheten, org.nr. 769617-2522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vaksamheten 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 och kassaflöde 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Robert Lorentzon
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vaksamheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA HOLMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 20:28:20



MIKAEL STENBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 22:07:31



ANGELA LINDSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:03:38



CHRIS EINARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:11:48



LINDA BJELKEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:56:54



ROBERT LORENTZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:36:47



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:07:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vaksamheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT LORENTZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:32:27



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:09:10



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.