


Årsredovisning för  
**Brf Vårdtornet 12**

716416-3805

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

JL IF  
SK VJ   
ar

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Grundfakta om föreningen

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

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdtorner 12	1976	Stockholm

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

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

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

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

För närvarande har lokalerna följande funktion:

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

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Innergård med cykelförvaring
- Cykelförråd och soprum i gårdshuset
- Källarförråd i gårdshuset för förvaring av trädgårdsmöbler
- Bastu/duschrum och vinkällare i gatuhusets källarplan
- Toalett intill tvättstugan
- Tvättstuga i gatuhuset med två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare samt mangel
- Fjärrvärmecentral
- Verkstadsutrymme utanför fjärrvärmecentralen
- Styrelseförråd i gårdshuset

Handwritten notes and signatures: JL, BF, SU, UJ, EW, OW.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen kontrakterade under 2019 Fastighetsägarna för att upprätta en ny underhållsplan, vilken nu sträcker sig 50 år framåt. Det konstaterades att byggnaderna är väl omhändertagna och i gott skick. Inga akuta underhållsåtgärder behöver utföras, utan viktigast den kommande perioden är att säkerställa att teknisk livslängd blir som förväntat.

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

- Rensning ventilationskanaler, F-system
- Genomförande av stambyte inkl. våtrum (föregående stambyte utfördes 1975)
- Målning av samtliga fönster
- Målning av tak, samt eventuellt förbättringsåtgärder av taksäkerheten
- Målning av balkongkassetter
- Fasadvätt, tegel- och putsfasad
- Bättringsmålning trapphus
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Soprum, ytskikt och ny soprumsutrustning (vid behov)
- Byte av fjärrvärmecentral, byte av radiatorventiler
- Renovering av tvättstuga och utbyte av maskinpark (vid behov)
- Energideklaration
- Uppdatering styrsystem, linor etc. för hiss
- Byte av dagvattenbrunn

Nedanstående åtgärder har genomförts under tidigare år:

#### År 2007

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

#### År 2008

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

#### År 2009

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

#### År 2010

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

EA  
SL JL BF ar  
SK VJ LL



År 2011

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

År 2012

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

År 2013

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

År 2014

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

År 2015

- Installation av vinkällare
- Installation av balkong i gårdshuset

År 2016

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

År 2017

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

År 2018

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

År 2019:

- Plantering av sedumtak på cykelförråd
- Brandsläckare i gemensamma utrymmen utbytta
- Upprättande av ny underhållsplan
- Energideklaration inkl. rekommenderade åtgärder för värmesystemet utfört (installation av avgasare

SA JL EA  
1/5 BF AV  
EM



och partikelfilter, samt byte av samtliga stamventiler till justerbara ventiler).

#### År 2020

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

för låg inomhustemperatur

- Anskaffning av anslagstavla till gathusentrén

#### År 2021:

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

#### Föreningens ekonomi

Föreningen har låg belåning och därmed finns ett låneutrymme för kommande underhållsåtgärder som exempelvis stambyte eller stamrenovering.

För att möta de kommande underhållsbehoven har Styrelsen under 2021 beslutat att öka den årliga avsättningen till underhållsfonden så att vi avsätter 200 kr per kvm totalyta. Detta innebär att avsättningen ökar från 200 000 kr till 276 000 kr.

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

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

#### Övriga avtal

Föreningen köper dessutom externa tjänster enligt följande:

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

Föreningen har kabel-tv via Tele2 med möjlighet till bredbandsuppkoppling och telefoni mot särskild avgift samt fiberoptik med motsvarande anslutningsmöjligheter efter enskilt avtal med Telia.

#### Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid ingången av 2021 var antalet medlemmar i föreningen 24 st. Vid utgången av 2021 var antalet medlemmar 24 st.

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

Handwritten signatures and initials: JL, SF, BV, EV, au, ell

### Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2021-05-05 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Malin Rylander	Ordförande (avgick februari 2021)
Björn Friman	Ordförande (tillträdde februari 2021)
Ulrika Ögren	Ordinarie ledamot
Anna Ingmanson	Ordinarie ledamot
Viktor Joandi	Suppleant
Susanna Jonsson	Suppleant

Styrelsen har från och med årsstämman 2021-05-05 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Björn Friman	Ordförande
Ulrika Ögren	Ordinarie ledamot
Viktor Joandi	Ordinarie ledamot
Jens Landgren	Ordinarie ledamot
Stina Högberg	Ordinarie ledamot
Anna Ingmanson	Suppleant
Susanna Jonsson	Suppleant (avgick augusti 2021)

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

SU JL BF EA  
VT EW AW

### Flerårsöversikt

	Belopp i kr				
	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	938 531	914 517	879 271	864 673	860 121
Resultat efter finansiella poster	115 792	94 411	-466 625	-86 761	178 973
Soliditet, %	41	36	35	53	54
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	477	477	433	433	434
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 216	1 216	1 216	810	810
Elkostnad/kvm totalyta	29	21	31	31	27
Värmekostnad/kvm totalyta	164	143	148	149	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	16	19	19	18

### Eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 286	530 487	1 073 714	652 882	-1 285 623	94 411
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					94 411	-94 411
Avsättning yttre fond				200 000	-200 000	
Årets resultat						115 792
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>136 286</b>	<b>530 487</b>	<b>1 073 714</b>	<b>852 882</b>	<b>-1 391 212</b>	<b>115 792</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-1 391 212
årets vinst	115 792
<b>Totalt</b>	<b>-1 275 420</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	276 000
balanseras i ny räkning	-1 551 420
<b>Summa</b>	<b>-1 275 420</b>

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

EA  
FL BF au  
SA W LB



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	938 531	914 517
Övriga rörelseintäkter		7 918	15 579
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>946 449</b>	<b>930 096</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-472 540	-443 201
Övriga externa kostnader	4	-290 425	-320 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 555	-56 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-819 520</b>	<b>-820 635</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 929</b>	<b>109 461</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 620	4 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 757	-19 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 137</b>	<b>-15 050</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>115 792</b>	<b>94 411</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>115 792</b>	<b>94 411</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>	5	<b>115 792</b>	<b>94 411</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "JL", "DF", "SU", "EP", "VJ", and "OU".

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 792 132	1 814 786
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	235 685	269 586
Summa materiella anläggningstillgångar		2 027 817	2 084 372
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 027 817	2 084 372
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		168 322	190 235
Övriga fordringar		12 213	7 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 609	17 297
Summa kortfristiga fordringar		216 144	214 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		983 627	893 800
Summa kassa och bank		983 627	893 800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 199 771	1 108 622
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 227 588	3 192 994

EA  
BF au  
SK FL COH  
VA

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 740 487	1 740 487
Fond för yttre underhåll		852 882	652 882
Summa bundet eget kapital		2 593 369	2 393 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 391 212	-1 285 623
Årets resultat		115 792	94 411
Summa fritt eget kapital		-1 275 420	-1 191 212
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 317 949</b>	<b>1 202 157</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		58 981	148 267
Skatteskulder		12 296	12 978
Övriga skulder		37 886	35 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 476	294 068
Summa kortfristiga skulder		409 639	490 837
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 227 588</b>	<b>3 192 994</b>

Handwritten signatures and initials: JL, BF, SK, VS, ED, AN, and others.



## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	115 792	94 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	56 555	56 550
	<u>172 347</u>	<u>150 961</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>172 347</b>	<b>150 961</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 322	-23 537
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-81 198	51 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>89 827</b>	<b>179 052</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>89 827</b>	<b>179 052</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>893 800</b>	<b>714 748</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>983 627</b>	<b>893 800</b>

EA  
 JL BF  
 suu Vg Ed

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5
- Balkong	40
Inventarier Ventilationsaggregat & Avgasare	12

OK an  
7L su  
BF  
11 ed

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	588 250	588 250
Hysesintäkter, lokaler	350 281	326 267
	<b>938 531</b>	<b>914 517</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Uppvärmning	226 581	198 411
El	40 631	28 602
Vatten och avlopp	29 686	22 576
Hiss	0	5 374
Sophämtning	46 413	35 680
Städning	32 610	32 534
Fastighetsskötsel	24 200	22 447
Kabel-TV och Bredband	2 701	2 818
Hyra av mattor	13 956	22 705
Snöröjning	12 864	8 780
Fastighetsförsäkring	31 978	31 394
Förbrukningsmaterial, fastighet	6 925	1 586
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 995	30 294
	<b>472 540</b>	<b>443 201</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

### Reparationer och underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Gård	2 314	3 683
Vatten och avlopp	31 720	9 760
Värme	60 725	35 541
Tvättstugan	0	4 088
Ventilation	2 928	12 016
Hissar	8 460	99 850
Huskropp	30 432	18 910
	<b>136 579</b>	<b>183 848</b>

### Planerade underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Huskropp	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

BA ar  
JK BF  
SK VJ LM



### Administrativa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Telefon och porto	0	110
Sammanträdeskostnader	2 550	9 156
Revisionsarvode	12 810	14 640
Kameral förvaltning	39 352	39 581
Ekonomiska tjänster & konsultation	2 806	1 623
Bankkostnader	1 978	2 429
Övriga kostnader	1 724	7 924
Trivselkostnader	5 265	0
Konsultarvoden	25 278	0
	<b>91 763</b>	<b>75 463</b>

### Fastighetsskatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	62 083	61 573
	<b>62 083</b>	<b>61 573</b>

### Not 5 Resultat efter fondering

Årets resultat	115 792	94 411
Avsättning till yttre underhållsfond	-276 000	-200 000
<b>Resultat efter fondering</b>	<b>-160 208</b>	<b>-105 589</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 780 247	2 780 247
	2 780 247	2 780 247
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-965 461	-942 811
-Årets avskrivning enligt plan	-22 654	-22 650
	-988 115	-965 461
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 792 132</b>	<b>1 814 786</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 454	193 454
	193 454	193 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 454	-193 454
	-193 454	-193 454
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

EX av  
JK BF  
sa VY

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	502 776	502 776
	<u>502 776</u>	<u>502 776</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-233 190	-199 290
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-33 901	-33 900
	<u>-267 091</u>	<u>-233 190</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>235 685</b>	<b>269 586</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 000 000	1 000 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

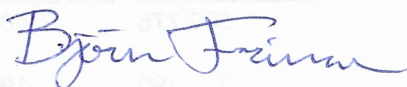
### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

EA au  
72 BF  
sa 17

## Underskrifter

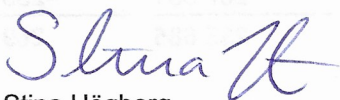
Stockholm den 30/3 2022



Björn Friman  
Ordförande



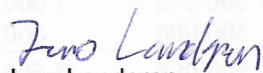
Ulrika Ögren  
Ledamot



Stina Högberg  
Ledamot

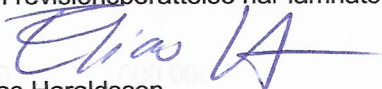


Viktor Joandi  
Ledamot



Jens Landgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2022



Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Vårdtornet 12

Org.nr 716416-3805

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdtornet 12 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. CA

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårdtornet 12 för räkenskapsåret 2021 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 *Revisorers 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:

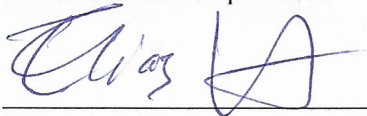
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Stockholm den 6 april 2022



---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor