

Årsredovisning för
Brf Vårdtornet 12
716416-3805

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

EA
Brf Vård
72 EA
SK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2022.

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
Vårdtornet 12	1976	Stockholm

Föreningen äger marken.

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

EA
BF VVS
JL
SA

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.

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
- Fasadtvätt, 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

År 2011

- Värmekablar har installerats i gatuhusets hänggrännor 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

EW
BFVGS
TL EW
SA

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

eh
BFVKS
JL LL
SK

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)

År 2022:

- Utbyte av fönster i gatuhusets vindsvåning mot gård
- Ytbehandling och målning av fönster i gatuhusets vindsvåningar mot gata
- installation av ny torktumlare i tvättstugan

Föreningens ekonomi

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

Avgifterna höjdes med 15% från och med juli 2022.

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 Remondis (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 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid ingången av 2022 var antalet medlemmar i föreningen 24 st. Vid utgången av 2022 var antalet medlemmar 25 st.

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

EA
BAV
JL
SA

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Björn Friman	Ordförande
Ulrika Ögren	Ordinarie ledamot
Viktor Guggenheimer Joandi	Ordinarie ledamot
Jens Landgren	Ordinarie ledamot
Stina Högberg	Ordinarie ledamot
Anna Ingmanson	Suppleant

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

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

EA
BAVGT
JL lio
Ser

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	993 618	938 531	914 517	879 271	864 673
Resultat efter finansiella poster	51 752	115 792	94 411	-466 625	-86 761
Soliditet, %	41	41	36	35	53
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	512	477	477	433	433
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 216	1 216	1 216	1 216	810
Lån/kvm totalyta	1 084	1 084	1 084	1 084	723
Räntekostnad/kvm totalyta	18	11	14	12	12
Räntekänslighet %	2	3			
Sparande/kvm totalyta	240	223			
Elkostnad/kvm totalyta	54	29	21	31	31
Värmekostnad/kvm totalyta	156	164	143	148	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	16	19	19
Energikostnad/kvm totalyta (el, värme & vatten)	233	214			

Bostadsrättsyta 1 234 kvm
Lokalyta 150 kvm
Totalyta 1 384 kvm

Eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Upp. avgift	Yttre underhållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 286	530 487	1 073 714	852 882	-1 391 212	115 792
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					115 792	-115 792
Avsättning yttre underhållsfond				276 000	-276 000	
Årets resultat						51 752
Belopp vid årets slut	136 286	530 487	1 073 714	1 128 882	-1 551 420	51 752

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 551 420
årets resultat	51 752
Totalt	-1 499 668
Behandlas så att:	
avsättning till yttre underhållsfond	276 000
balanseras i ny räkning	-1 775 668
Summa	-1 499 668

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

Brf Vårdtornet
716416-3805
sca

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	993 618	938 531
Övriga rörelseintäkter		5 231	7 918
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		998 849	946 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-497 850	-472 540
Övriga externa kostnader	4	-369 149	-290 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-59 488	-56 555
Summa rörelsekostnader		-926 487	-819 520
Rörelseresultat		72 362	126 929
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 830	4 620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 447	-15 757
Summa finansiella poster		-20 610	-11 137
Resultat efter finansiella poster		51 752	115 792
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		51 752	115 792
Skatter			
Årets resultat	5	51 752	115 792

Brf Vårdtornet 12
716416-3805
SLL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 769 478	1 792 132
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	234 049	235 685
Summa materiella anläggningstillgångar		2 003 527	2 027 817
Summa anläggningstillgångar		2 003 527	2 027 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		196 513	168 322
Övriga fordringar		2 482	12 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 993	35 609
Summa kortfristiga fordringar		236 988	216 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 105 317	983 627
Summa kassa och bank		1 105 317	983 627
Summa omsättningstillgångar		1 342 305	1 199 771
SUMMA TILLGÅNGAR		3 345 832	3 227 588

BFVÅRNET
JL llo
sa

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 740 487	1 740 487
Yttre underhållsfond		1 128 882	852 882
Summa bundet eget kapital		2 869 369	2 593 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 551 420	-1 391 212
Årets resultat		51 752	115 792
Summa fritt eget kapital		-1 499 668	-1 275 420
Summa eget kapital		1 369 701	1 317 949
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	0	1 500 000
Summa långfristiga skulder		0	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	1 500 000	0
Leverantörsskulder		76 710	58 981
Skatteskulder		5 644	12 296
Övriga skulder		39 837	37 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 940	300 476
Summa kortfristiga skulder		1 976 131	409 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 345 832	3 227 588

BFV9J EWA
 JL
 SLL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	51 752	115 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	64 842	56 555
	<u>116 594</u>	<u>172 347</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 594	172 347
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 042	-1 322
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 336	-81 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 888	89 827
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 198	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 198	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	121 690	89 827
Likvida medel vid årets början	983 627	893 800
Likvida medel vid årets slut	<u>1 105 317</u>	<u>983 627</u>

BF VÅRDTORNET
2022-12-31
SEA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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.

Räntekänslighet

Ränteökning på 1% av föreningens lån i förhållande till årsavgifterna.

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande

Årets resultat justerat för årets avskrivningar och underhållskostnader. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo och lokalytor).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Balkonger	40
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	12

BF (V) EA
ZL EA
SK

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	632 369	588 250
Hysesintäkter, lokaler	361 249	350 281
	993 618	938 531

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	215 735	226 581
EI	75 249	40 631
Vatten och avlopp	32 260	29 686
Sophämtning	48 067	46 413
Städning	29 317	32 610
Fastighetsskötsel	25 040	24 200
Kabel-TV och Bredband	2 800	2 701
Hyra av mattor	13 956	13 956
Snöröjning	8 887	12 864
Fastighetsförsäkring	32 347	31 978
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 362	6 925
Förbrukningsinventarier, fastighet	11 830	3 995
	497 850	472 540

Not 4 Övriga externa kostnader

Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	4 605	2 314
Vatten och avlopp	108 408	31 720
Värme	7 549	60 725
Tvättstuga	16 642	0
Ventilation	19 649	2 928
Hissar	0	8 460
Huskropp	64 599	30 432
	221 452	136 579

Brf Vårdtornet 12
JL
see

Administrativa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Sammanträdeskostnader	6 120	2 550
Revisionsarvode	15 620	12 810
Ekonomisk förvaltning	40 460	39 352
Ekonomiska tjänster & konsultation	3 630	2 806
Bankkostnader	2 425	1 978
Föreningsavgifter	4 470	0
Övriga kostnader	1 320	1 724
Trivselkostnader	8 399	5 265
Konsultarvoden	0	25 278
	82 444	91 763

Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	65 253	62 083
	65 253	62 083

Not 5 Resultat efter fondering

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat	51 752	115 792
Avsättning till yttre underhållsfond	-276 000	-200 000
Resultat efter fondering	-224 248	-84 208

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 780 247	2 780 247
	2 780 247	2 780 247
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-988 115	-965 461
-Årets avskrivning enligt plan	-22 654	-22 654
	-1 010 769	-988 115
Redovisat värde vid årets slut	1 769 478	1 792 132

Brf Vårdtornet 12
716416-3805
SK

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 454	193 454
	<u>193 454</u>	<u>193 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 454	-193 454
	<u>-193 454</u>	<u>-193 454</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	502 776	502 776
-Nyanskaffningar	35 198	0
	<u>537 974</u>	<u>502 776</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-267 091	-233 190
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-36 834	-33 901
	<u>-303 925</u>	<u>-267 091</u>
Redovisat värde vid årets slut	234 049	235 685

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Lån med slutförfallodag senare än ett år efter bokslutsdagen		
Stadshypotek 809907, ränta 3,150, ffd 2023-01-09	0	1 000 000
Stadshypotek 167095, ränta 3,650, ffd 2023-03-15	0	500 000
	<u>0</u>	<u>1 500 000</u>
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
Stadshypotek 809907, ränta 3,150, ffd 2023-01-09	1 000 000	0
Stadshypotek 167095, ränta 3,650, ffd 2023-03-15	500 000	0
	<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
Summa	1 500 000	1 500 000

*) Lån som har slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

BF VG JEA
JL
SK

Underskrifter

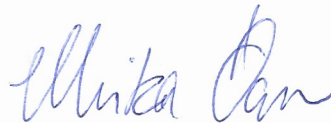
Ort (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Stockholm



Björn Friman
Styrelseordförande

2023-03-28



Ulrika Ögren
Ledamot

2023-03-29



Stina Höberg
Ledamot

2023-03-31



Viktor Guggenheimer Joandi
Ledamot

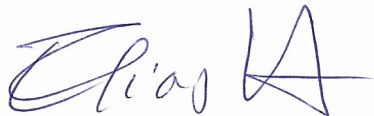
2023-03-28



Jens Landgren
Ledamot

2023-03-29

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03



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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

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 Vårdtornt 12 för räkenskapsåret 2022 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:

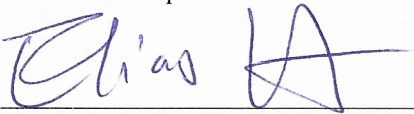
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 den 3 april 2023



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor