



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasaborgen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1934-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-06 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Degeln 2	1938	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 978 kvm och 6 lokaler om 490 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB (Folksam).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Linnea Arvidsson	Ordförande
Mattias Enerbäck	Kassör
Fanny Richter	Styrelseledamot
Johan Fall	Styrelseledamot

### Valberedning

Charlie Sundblad  
Katarina Wall-Stenberg

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen - 2 i förening.

### Revisorer

Anna Sundelius    Revisor

Annika Berglund Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-11. Extra stämma hölls med anledning av korrigerig av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Takbesiktning  
Tvätt/oljning kärlskåp  
OVK: Korrigerig anmärkningar + Installation av EC-fläkt tak (apoteket)  
Byte av nödtelefon i hissar (T50, K43A)  
Radiatorventiler, termostater & injustering, byte  
Partiellt stambyte - vatten- & avloppsstammar badrum, K43A lgh 1203  
Modernisering av tvättstuga - Nya torkmaskiner och belysning med lägre energiförbrukning
- 2022** ● Minska radonhalt - Installation av nya rörkanaler och radonsug som leder markradonen bort från fastigheten. Nya radonmätningar görs under Q1 2023.  
Renoverig av innergård - Konstruktion av trappa från borätt i markplan.  
Spolning/rensning/fräsning av avlopp - Spolning, rensning och slipning av avloppstammar i källaren (rek. vartannat år)
- 2021** ● Renoverig av innergård - Fler uteplatser, gemensam grill, målning, en trappa helrenoverades.
- 2020-2021** ● Förbättrat skalskydd - Samtliga portar mot gator och innergård samt till källare och vind får nya lås.  
Helrenoverig av balkonger mot Torsgatan våning 1-3 - Besiktning genomförd 2017 rekommenderade en helrenoverig.  
Radon - Radonhalten var hög i vissa borätter på Karlbergsvägen 43B - rökkanaler tätades.
- 2020** ● Spolning/rensning av avlopp - Spolning, rensning och slipning av avlopp.
- 2019-2020** ● Elkablar i stuprännor - Byte av trasiga stuprännor, installation av elkablar samt nya skenor på taket för att fästa säkerhetslinor.
- 2019** ● Takrenoverig - Bättringsmålning av tak i enighet med utförd besiktning.  
Hissrenoverig på Karlbergsvägen 43A. Efter säkerhetsgenomgång åtgärdades mindre brister i samtliga hissar.
- 2017-2018** ● Renoverig värmeledning - Läcksökning och byte av ventiler på stråk.
- 2017** ● Spolning av köks- och badrumsstammar.  
Byte av avloppsstammar i källaren.  
Montage av takstegar och handledare på taket för säkrare takarbete.

- 2017 ● Portar mot Karlbergsvägen byttes ut mot ekportar.  
Punktrenovering av fasad.
- 2016 ● Utbyte av vissa stuprännor.  
Punktrenovering av tak.
- 2015-2016 ● Trapphus - Större renovering av trapphusen har genomförts bl.a. ommålning och byte av armatur.
- 2014-2015 ● Uppgradering av bredband - Installation av fiber.
- 2013 ● Utbyte av fjärrvärmecentral  
Spolning och filmning av stammar
- 1983 ● Stambyte i kök och badrum

#### Planerade underhåll

- 2043 ● Dränering innergård
- 2040 ● Värmestammar & radiatorer: byte
- 2033 ● Vatten och avloppstammar: byte
- 2029 ● OVK  
Energideklaration
- 2028 ● Fasadmålning  
Takrenovering
- 2025 ● Relining Bottenplatta (stammar källare)
- 2024 ● Målning: Fönster och entréportar

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Järva Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning - jour	Securitas Sverige AB
Takskottning / snöröjning	Johanneshovs Plåtslageri
Kabel TV	Tele2 AB (f.d. ComHem AB)
Lås och nycklar	Storstadens Lås
Städning av gemensamhetsutrymmen	Optimal Trappstädning
Sophantering & Vatten	Stockholms Vatten och Avfall
Elavtal	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Systematiskt Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Bredband (Fiber)	Ownit Broadband AB
Hisservice	Schindler Hiss AB

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har beslutat att bekosta renovering av medlemmars badrumstammar i de lägenheter där en badrumsrenovering genomförs. Detta för att minska föreningens framtida totala stambyteskostnad.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt minska föreningens löpande kostnader på lång sikt. Bland annat genom:

- Flytt av medel på sparkonto genomförd, vilket medför en sparränteökning på över 1,2%-enheter (från Borgo Bank till SBAB).
- Investering i bl.a. nya torkmaskiner i tvättstugan, vilket beräknas spara föreningen ca 15 000 kr årligen.
- Uppsägning av gamla teleavtal: uppskattad besparing ca 10 000 kr årligen
- Förhandling av abonnemang hisstelefoner: uppskattad besparing ca 4 000 kr årligen.
- Byte av elavtal: uppskattad besparing ca 3% av tidigare elkostnad.
- Besparing via injustering av värmesystemet, byte av radiatorventiler och installation av termostater: 3-10% av uppvärmningskostnaden

Telenor har i förtid sagt upp hyresavtalet där de haft en 3G-mast och basstation. Uppsägningen har hänvisat till att tekniken är föråldrad. Styrelsen har efter konsultationer med flertalet juridiska experter funnit att uppsägningen inte kunnat bestridas.

Styrelsen har omförhandlat avtalet med en av lokalerna (restaurangen) för att säkerställa marknadsmässig hyra per kvm samt bl.a. införa tillägg om indexerung.

2 st av föreningens tidigare tomma lokaler har även de hyrts ut som extra förråd till boende.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna från och med 2024-01-01 med 10% för att täcka framtida underhåll samt för att möta de stora prishöjningar som aviserats på bl.a energi, vatten och renhållning för 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

### Förändringar i avtal

Ny leverantör elavtal - Mälarenergi  
Ny leverantör hisstelefon (kommunikation) - Telia  
Avslutat avtal Basstation (lokalhyresgäst) - Telenor  
Omförhandling avtal (lokalhyresgäst) - Indian Streetfood  
Två nya avtal (lokalhyresgäst) - Extraförråd boende

### Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med att få ner radonhalten i de berörda lägenheterna i K43B.

Stormen Hans drabbade föreningen genom att ett av träden på innergården föll. Som tur var föll trädet i riktning bort från fastigheten och endast mindre skador uppkom på gårdstak. Föreningens försäkringsbolag är inkopplat och plantering av nytt träd och återställning av innergård planeras under 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 478 598	2 273 089	2 180 920	2 150 850
Resultat efter fin. poster	131 576	158 141	-51 256	117 797
Soliditet (%)	62	62	65	88
Yttre fond	705 366	505 366	588 758	687 708
Taxeringsvärde	147 800 000	147 800 000	124 600 000	124 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	357	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	504	504	504	-
Skuldsättning per kvm totalyta	432	432	425	-
Sparande per kvm totalyta	83	87	67	104
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	48	36	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	174	158	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	28	19
Energikostnad per kvm totalyta	246	249	222	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,26	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,41	-	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	576 132	0	0	576 132
Upplåtelseavgifter	6 877 539	0	0	6 877 539
Fond, yttre underhåll	505 366		200 000	705 366
Balkongfond	114 430		7 128	121 558
Balanserat resultat	-4 040 947	158141	-200 000	-4 082 806
Årets resultat	158 141	-158141	131 576	-131 576
<b>Eget kapital</b>	<b>4 190 661</b>	<b>0</b>	<b>138 704</b>	<b>4 066 213</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 882 806
Årets resultat	131 576
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 951 230</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	37 753
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 913 477</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 478 598	2 273 089
Övriga rörelseintäkter	3	128 983	6 237
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 607 581</b>	<b>2 279 326</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 987 863	-1 619 476
Övriga externa kostnader	9	-232 008	-203 833
Personalkostnader	10	-149 704	-141 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 091	-143 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 486 665</b>	<b>-2 107 688</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>120 915</b>	<b>171 637</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 665	5 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-9 004	-18 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>10 661</b>	<b>-13 496</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>131 576</b>	<b>158 141</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>131 576</b>	<b>158 141</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	3 493 585	3 601 797
Pågående projekt		436 761	0
Maskiner och inventarier	13	74 988	8 878
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 005 333</b>	<b>3 610 675</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 005 333</b>	<b>3 613 475</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		414 400	160 641
Övriga fordringar	15	2 383 920	2 798 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	170 130	142 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 968 450</b>	<b>3 102 227</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 968 450</b>	<b>3 102 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 973 784</b>	<b>6 715 703</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 453 671	7 453 671
Fond för yttre underhåll		705 366	505 366
Balkongfond		121 558	114 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 280 595</b>	<b>8 073 467</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 082 806	-4 040 947
Årets resultat		131 576	158 141
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 951 230</b>	<b>-3 882 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 329 365</b>	<b>4 190 661</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 500 000	1 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	17, 19		
Leverantörsskulder		291 876	230 554
Skatteskulder		10 774	7 834
Övriga kortfristiga skulder		75 448	73 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	766 321	712 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 144 419</b>	<b>1 025 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 973 784</b>	<b>6 715 703</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>120 915</b>	<b>171 637</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	117 091	143 288
	<b>238 006</b>	<b>314 926</b>
Erhållen ränta	19 665	5 404
Erlagd ränta	-9 004	-18 900
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>248 667</b>	<b>301 430</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-282 548	-172 248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 377	348 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>85 496</b>	<b>478 161</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-511 749	0
Avyttring av finansiella tillgångar	2 800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-508 949</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	7 128	7 678
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>7 128</b>	<b>7 678</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-416 325</b>	<b>485 840</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 724 019</b>	<b>2 238 180</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 307 694</b>	<b>2 724 019</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vasaborgen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2,29 - 10 %

Inventarier 8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 056 264	1 005 992
Hysesintäkter lokaler	51 835	14 400
Hysesintäkter lokaler, moms	1 231 405	1 220 936
El	900	900
Pantsättningsavgift	10 240	13 524
Andrahandsuthyrning	30 489	17 309
Öres- och kronutjämning	1	28
<b>Summa</b>	<b>2 381 134</b>	<b>2 273 089</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	87 014	6 237
<b>Summa</b>	<b>87 014</b>	<b>6 237</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	22 071	35 067
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 256	7 768
Larm och bevakning	0	3 636
Städning enligt avtal	71 580	55 934
Hissbesiktning	5 845	5 564
Myndighetstillsyn	3 607	28 398
Gårdkostnader	2 194	5 908
Gemensamma utrymmen	0	2 438
Snöröjning/sandning	13 270	18 951
Serviceavtal	13 252	18 457
Fordon	0	1 467
Förbrukningsmaterial	4 043	3 539
<b>Summa</b>	<b>167 116</b>	<b>187 128</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	27 573
Hyseslokaler	7 114	3 011
Tvättstuga	3 415	975
Källarutrymmen	0	15 157
Dörrar och lås/porttele	8 302	4 013
VVS	26 486	38 956
Ventilation	0	2 768
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 159
Hissar	72 090	49 892
Mark/gård/utemiljö	0	33 185
Skador/klotter/skadegörelse	2 003	3 739
<b>Summa</b>	<b>119 409</b>	<b>182 429</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	237 823	0
Ventilation	72 856	0
Elinstallationer	5 445	0
<b>Summa</b>	<b>316 123</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	119 787	166 708
Uppvärmning	620 329	603 316
Vatten	113 910	92 657
Sophämtning/renhållning	29 883	40 943
<b>Summa</b>	<b>883 910</b>	<b>903 625</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	130 144	113 168
Kabel-TV	45 796	41 329
Fastighetsskatt	194 738	191 798
<b>Summa</b>	<b>370 678</b>	<b>346 295</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 642
Tele- och datakommunikation	5 224	7 659
Juridiska åtgärder	50 389	83 280
Fritids och trivselkostnader	416	796
Föreningskostnader	3 639	1 498
Studieverksamhet	0	1 214
Förvaltningsarvode enl avtal	89 853	87 327
Administration	6 220	19 286
Konsultkostnader	74 025	1 130
<b>Summa</b>	<b>229 767</b>	<b>203 833</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	83 470	96 600
Revisionsarvode arvoderad	19 720	15 886
Arbetsgivaravgifter	30 330	28 605
<b>Summa</b>	<b>133 520</b>	<b>141 091</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	18 900	18 900
<b>Summa</b>	<b>18 900</b>	<b>18 900</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 884 211	4 239 001
Årets inköp	0	645 210
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 884 211</b>	<b>4 884 211</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 282 414	-1 154 658
Årets avskrivning	-108 213	-127 756
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 390 626</b>	<b>-1 282 414</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 493 585</b>	<b>3 601 797</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>793 800</i>	<i>793 800</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	103 600 000	103 600 000
<b>Summa</b>	<b>147 800 000</b>	<b>147 800 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	176 593	176 593
Inköp	74 988	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>251 581</b>	<b>176 593</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-167 715	-152 182
Avskrivningar	-8 878	-15 532
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-176 593</b>	<b>-167 715</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>74 988</b>	<b>8 878</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	0	2 800
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	76 226	74 735
Klientmedel	0	1 669 291
SBAB	1 059 896	0
Transaktionskonto	179 625	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 383 920</b>	<b>2 798 754</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 410	1 249
Förutbet försäkr premier	156 172	130 144
Förutbet kabel-TV	12 548	11 439
<b>Summa</b>	<b>170 130</b>	<b>142 832</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	1,26 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 kr.

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

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	5 668	3 886
Uppl kostn el	18 465	30 452
Uppl kostnad Värme	94 267	83 075
Uppl kostn räntor	1 575	1 575
Uppl kostn vatten	19 416	17 027
Uppl kostnad Sophämtning	5 078	4 505
Uppl kostnad arvoden	117 000	112 410
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 761	35 319
Förutbet hyror/avgifter	468 091	424 644
<b>Summa</b>	<b>766 321</b>	<b>712 894</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

7 450 000

2022-12-31

7 450 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgifterna från 2024-01-01 med 10%. Resultat från radonmätningar visar på god effekt av de ingrepp föreningen gjort och mätvärden inom det rekommenderade intervallet från strålskyddsmyndigheten.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Fanny Richter  
Styrelseledamot

---

Johan Fall  
Styrelseledamot

---

Linnea Arvidsson  
Ordförande

---

Mattias Enerbäck  
Kassör

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

---

Anna Sundelius  
Revisor

---

Annika Berglund  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 19:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 16:41

DOCUMENT ID:

ByXaZTEY-0

ENVELOPE ID:

HkaZaVYWC-ByXaZTEY-0

DOCUMENT NAME:

Brf Vasaborgen, 702002-4894 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS ENERBÄCK mattias.enerback@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:06 26.04.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/24) IP: 90.235.84.170
2. FANNY RICHTER fanny.richter@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:08 26.04.2024 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/25) IP: 31.208.184.209
3. Linnea Josefin Arvidsson larssonlinnea@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 17:10 26.04.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/08) IP: 83.185.37.112
4. Johan Fall johan.fall@svensktnaringsliv.se	Signed Authenticated	26.04.2024 23:41 26.04.2024 23:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/03) IP: 213.163.138.150
5. ANNA KRISTINA SUNDELIUS a_sundelius@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 23:43 26.04.2024 23:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/30) IP: 94.191.136.165
6. ANNIKA BERGLUND annikabd@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 19:31 28.04.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/24) IP: 95.202.7.193

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Till årsmötet 2024: Revisionsberättelse år 2023 för Brf Vasaborgen

Vårt uppdrag som revisorer är att:

- a) Revidera styrelsens förvaltning och uttala oss om denna
- b) Granska årsredovisningen och uttala oss om denna

För att genomföra detta har vi utvecklat och följt en rutin om vilken vi informerat styrelsen för Brf Vasaborgen.

### Styrelsens förvaltning

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen av föreningen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen och om ansvarsfrihet på grundval av vår revision. Som underlag granskas väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi har tillämpat följande månatliga rutin i vårt arbete:

1. läser protokoll från styrelsemöten
2. noterar tagna beslut med motivering och uppföljning av dessa
3. följer upp förvaltningsansvaret mot underhållsplanen
4. går igenom kostnader med speciellt fokus på icke återkommande kostnader

### Årsredovisningen

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen planeras och utförs för att uppnå rimlig säkerhet i att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter och att den ger en rättvisande bild av föreningens status.

Granskningen omfattar, men är inte begränsad till,

1. att jämföra innevarande år med föregående och se om större skillnader mellan åren förklaras på ett tillfredställande sätt
2. att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen.

3. en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

#### UTTALANDEN

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

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Vi tillstyrker även att årsmötet fastställer resultatdispositionen.

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2024

Anna Sundelius

Annika Berglund





# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2024 06:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 16:41

DOCUMENT ID:

SyWpbbVKb0

ENVELOPE ID:

BJx6baEFZA-SyWpbbVKb0

DOCUMENT NAME:

20240426 - REVISIONSBERÄTTELSE 2023 BRV VASABORGEN.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA KRISTINA SUNDELIUS a_sundelius@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 23:52 26.04.2024 23:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/30) IP: 94.191.136.140
2. ANNIKA BERGLUND annikabd@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 06:50 27.04.2024 06:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/24) IP: 95.193.154.73

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed