

Brf Vakteln 1
Org.nr 716418-0684

Årsredovisning

för

Brf Vakteln 1

716418-0684

Räkenskapsår

2022



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	

Styrelsen för Brf Vakteln 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Målsättningen för fastighetens förvaltning är "att sköta fastigheten på ett långsiktigt förnuftigt sätt i enlighet med gällande underhållsplan och med hjälp av engagemang från föreningens medlemmar".

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-06-10 hos Bolagsverket och dessa finns även tillgängliga på föreningens hemsida. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Christer Björkenstam	Ordförande ledamot
Magnus Walter	Ordinarie ledamot
Margarete Nudel	Ordinarie ledamot
Dag Adolfsson	Ordinarie ledamot
Anna Karlström	Ordinarie ledamot, tom 2023-04-25
Jessica Söderlind	Suppleant

Revisorer

Christian Dahlström	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Erica Friberg Kolmodin	Suppleant Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Owe Hallquisth	Ordinarie Intern	

Valberedning

Carl Liedgren	Sammanställande
Johan Hybbinette	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022 på A-Hus Auditorium Östermalmsgatan 24.

Fastighetsfakta

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vakteln 1 med adresserna Danderydsgatan 22, Rådmansgatan 10 och Östermalmsgatan 31 i Stockholms kommun

Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 1898. Den har fem våningar med källare. Det finns totalt 46 lägenheter om totalt 4 172 m², varav 45 upplåts med bostadsrätt och en (1) med hyresrätt om 67 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt enligt nedanstående fördelning. Ett mindre källarutrymme hyrs ut till Stokab för fiberoptisk kommunikation.

Lägenhetsfördelning

1 rok	0 st
2 rok	9 st
3 rok	22 st
4 rok	13 st
5 rok	1 st
>5 rok	0 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

Allmänt

Styrelsen har fortsatt arbetet med att gå igenom föreningens leverantörsavtal, ett nytt avtal avseende snöskottning har tecknats

Avgifterna har lämnats oförändrade under året.

Installation av automatisk avgasare i föreningens värmesystem för att undvika luft i systemet.

Ett antal medlemmar har renoverat sina kök och/eller badrum och partiella stambyten av avloppsstammen har utförts.

Råttor har drabbat enskild medlems bostad. Dessutom har det vid ett par tillfällen förekommit råttor på innergården. I samarbete med Anticimex har bland annat råttgift satts ut på innergården och i källaren. Därutöver har en plåtfirma tätat plåtdörrarna mellan gård och källare. Det har också genomförts tätning av synliga hål i grunden. Medlemmarna uppmanas att vara vaksamma på hur/var råttor kommer in i fastigheten, hålla dörrarna mot gården och källaren stängda, hålla skräp borta från gården samt rapportera iakttagelser till styrelsen.

I samband med takrenoveringen har vi isolerat totalt ca 20 kvm av nedre takfallet på respektive sida om gården på R10 och D22 mot Ö31

Vindsprojektet

Byggnationen av vindsvåningen kunde påbörjas i mars och arbetet beräknas pågå fram till mars 2023. Större delen av köpeskillingen betalades till föreningen under första kvartalet 2022. Den totala köpeskillingen uppgår till 14.200.000 kr. Därutöver tillkommer en eventuell tilläggsköpeskillning beroende på antalet kvadratmeter som lägenheten uppmäts till i samband med slutbesiktningen. Föreningen har haft kostnader, och ytterligare några kan tillkomma, för olika anpassningar av fastigheten. En del av dessa hade behövt genomföras ändå (till exempel takomläggningen) men som nu delvis kommer delas med entreprenören. Därtill kommer också vissa anpassningar på grund av myndighetskrav men som också innebär en standardhöjning. Omläggningen av taket och höjningen av hissen Ö31 tillhör de större posterna. Därutöver har vi valt att installera brandklassade säkerhetsdörrar i hela fastigheten.

Övrigt

I samband med bokslutet för 2021 uppmärksammades att föreningen blivit överdebiterad av Stockholm Avfall och Vatten AB för den i lag reglerade och obligatoriska sophämtningen. Cirka 55 tkr inklusive moms har återbetalats till föreningen.

Investeringar, reparationer och löpande underhåll

Föreningen har i samband med enskild medlems renovering av bostad som ambition att utföra partiellt stambyte. Föreningen har identifierat vissa behov av åtgärder för avloppsstammar i källaren. Föreningens ekonomi ger förutsättningar för att genomföra långsiktiga sunda investeringar.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

1970 Omfattande renoveringar, stambyte och ändring av lägenhetsindelningar
(...)

2016 Renovering badrum i hyreslägenhet

2020 Ny sophanteringslösning på innergården

2020 Målning och uppfräschning av f.d. grovsoprummet och f.d. soprum

2020 Luftning, injustering och byte av ventiler på elementslingan i hela fastigheten

2020 Renovering av samtliga fönster på plan 5

2021 Byte av ventil för inkommande vatten i källaren samt separat byte av en avloppsstam i källaren

2021 Tvättning av tak med efterföljande målning av plåttak (D22 och R10)

2021 Tillverkning, leverans och montage av 8 st. vattenavledare till stuprören mot gatan

2021 Installation av fiberinfrastruktur (bredband) till samtliga medlemmars lägenheter

2022 Installation av avgasare (avluftare) på värmesystemet

2022 Installation av säkerhetsdörrar i samtliga bostäder (förutom två med godkända brandklassade dörrar)

2022 Brevlådor på entréplan (D22, R10 och Ö31)

2022 Byte av hiss Ö31 i samband med vindsbyggnation

2022 Byte ställdon och ventil i UH-central

2022 Besiktning, rengöring och renovering av rökgasfläktarna på D22 (utom nr 10 och 11) samt R10

2022 Ny frånluftsfläkt avseende källaren installerad på taket Ö31

Planerat underhåll

För närvarande är inga större projekt inplanerade. Vindprojektet, med dess sidoprojekt, måste först slutföras.

Förvaltning

Föreningen förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Teknisk förvaltning
- Fastighetsskötsel
- El
- Fiber
- Fjärrvärme
- Fastighetsförsäkring
- Hiss
- Jour
- Snöskottning
- Städning
- Vatten och Sophantering

Leverantör

Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning
Ellevio
OBE Network
Stockholm Exergi
Brandkontoret
Hissen AB, Kiwa Inspecta AB
Dygnet Runt jour
Solid Fastighetspartner AB
Städgiganten i Sverige AB
Stockholm Vatten och Avfall

Förenings- och medlemsinformation

I källarplanet finns medlemmarnas förråd. Dessutom finns en gemensam tvättstuga. För närvarande är det en vindsvåning under produktion på Östermalmsgatan 31. Vidare finns en innergård med cykelställ och anordning för hushållssopor och matavfall. Föreningen har inget grovsoprum. Uppkoppling via fiberbredband med basutbud ingår i avgiften till föreningen. Grundläggande basutbud för TV via analog kabel finns också. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret (fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Föreningen har inga anställda. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär förmåner för såväl förening som för enskilda medlemmar.

Styrelsen följer policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap endast för permanent boende. Detta för att skapa förutsättningar för ett aktivt föreningsarbete och främja gemenskapen för de boende. Av samma skäl är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentliga förändringar av lägenheten får göras endast efter skriftligt godkännande från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag och förändring som kräver bygglov eller ändring av el- VA- eller värmeledning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	64 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2 st
<hr/>	
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	66 st

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri. Ett omfattande arbete har utförts av styrelsen under de senaste åren för att reducera kostnader genom att se över avtal med leverantörer, inhämta offerter samt att eftersträva ekonomiskt långsiktigt sunda investeringar i och för fastigheten. Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag. Detta innebär att endast kapitalvinster beskattas. Tidigare ägare har köpt andelar i All framtidförsäkring hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 485.000 kr. Detta ger en årlig utdelning och kan ge reducerad årspremie på försäkringsmomentet. Vi har placerat 5.000.000 kr av föreningens överlikviditet i SHB Fastränteplacering, 6 månader (tom 11 april 2023).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 311	2 282	2 239	2 184	2 174
Resultat efter finansiella poster	-557	-344	-1 137	55	-190
Soliditet (%)	97,4	90,5	97,1	97,5	97,4

Föreningens yta om 4 196 kvm fördelas bostadsrätter 4 105 kvm, hyresrätt 67 kvm och lokaler 24 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 945 390	14 549 973	3 330 644	-13 234 280	-344 141	18 247 586
Ökning av insatskapital	700 000	12 080 000				12 780 000
Avsättning till fond för yttre underhåll			558 300	-558 300		0
Disposition av föregående års resultat:				-344 141	344 141	0
Årets resultat					-557 474	-557 474
Belopp vid årets utgång	14 645 390	26 629 973	3 888 944	-14 136 721	-557 474	30 470 112

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-14 136 721
Årets resultat	-557 474
	-14 694 195

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	717 687
I ny räkning överföres	-15 411 882
	-14 694 195

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 311 204	2 282 328
Övriga rörelseintäkter		11 866	7 967
Summa rörelseintäkter		2 323 070	2 290 295
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-2 305 007	-2 123 108
Övriga externa kostnader		-96 674	-83 107
Personalkostnader	2	-89 811	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 506	-428 811
Summa rörelsekostnader		-2 917 997	-2 635 026
Rörelseresultat		-594 928	-344 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 950	599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496	-9
Summa finansiella poster		37 454	590
Resultat efter finansiella poster		-557 474	-344 141
Resultat före skatt		-557 474	-344 141
Årets resultat		-557 474	-344 141

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	17 798 817	16 708 338
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	11 765	21 187
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5	4 320 900	1 091 088
Summa materiella anläggningstillgångar		22 131 482	17 820 613
Summa anläggningstillgångar		22 131 482	17 820 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 979
Övriga fordringar		21 181	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 277	100 181
Summa kortfristiga fordringar		142 458	106 409
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 018 294	2 240 882
Summa kassa och bank		9 018 294	2 240 882
Summa omsättningstillgångar		9 160 752	2 347 291
SUMMA TILLGÅNGAR		31 292 234	20 167 904

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 275 363	28 495 363
Fond för yttre underhåll		3 888 944	3 330 644
Summa bundet eget kapital		45 164 307	31 826 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 136 721	-13 234 280
Årets resultat		-557 474	-344 141
Summa fritt eget kapital		-14 694 195	-13 578 421
Summa eget kapital		30 470 112	18 247 586
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155 859	115 787
Skatteskulder		4 672	12 462
Övriga skulder		44 699	1 434 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		616 892	357 995
Summa kortfristiga skulder		822 122	1 920 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 292 234	20 167 904

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och inventarier	10 år
Energibesparande åtgärder	10 år
Fasadrenovering	30 år
Trapphusrenovering	30 år
Ventilation-/skorstensrenovering	40 år
Stambyte	50 år

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd.

	2022	2021
Styrelsearvode	70 450	0
Sociala avgifter	19 361	0
	89 811	0

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 841 272	23 841 272
Omklassificeringar	1 507 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 348 835	23 841 272
Ingående avskrivningar	-7 132 934	-6 717 986
Årets avskrivningar	-417 084	-414 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 550 018	-7 132 934
Utgående redovisat värde	17 798 817	16 708 338
Taxeringsvärden byggnader	66 229 000	53 100 000
Taxeringsvärden mark	173 000 000	133 000 000
	239 229 000	186 100 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 775	162 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 775	162 775
Ingående avskrivningar	-141 588	-127 725
Årets avskrivningar	-9 422	-13 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 010	-141 588
Utgående redovisat värde	11 765	21 187

Not 5 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 091 088	793 405
Inköp	4 737 375	297 683
Omklassificeringar	-1 507 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 320 900	1 091 088
Utgående redovisat värde	4 320 900	1 091 088

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Christer Lennart Björkenstam
Ordförande

Margarete Nudel

Dag Adolfsson

Magnus Walter

Jessica Söderlind
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Owe Hallquist
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARGARETE NUDEL

Styrelseledamot

Serienummer: 19590911xxxx

IP: 85.194.xxx.xxx

2023-04-28 07:27:53 UTC



Christer Björkenstam

Ordförande

Serienummer: 19680329xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-28 08:48:46 UTC



Anna Jessica Söderlind

Suppleant

Serienummer: 19700712xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-04-28 09:16:28 UTC



Magnus Bengt Walter

Styrelseledamot

Serienummer: 19731013xxxx

IP: 13.48.xxx.xxx

2023-04-28 10:15:59 UTC



Dag Folke Gunnar Adolfsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19420518xxxx

IP: 195.128.xxx.xxx

2023-04-28 12:28:16 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19870402xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-04-28 12:44:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2HPIS-6DHHQ-T1NUD-4DCYV-FCL3N-715AH

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Owe Ragnar Constantin Hallquisth

Internrevisor

Serienummer: 19441207xxxx

IP: 195.128.xxx.xxx

2023-04-28 13:33:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>