



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Vaksamheten



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vaksamheten med säte i Eskilstuna org.nr. 769617-2522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Vaksamheten 5 i Eskilstuna kommun med adresserna Smedjegatan 22, 24, 26 och Kriepsensgatan 14 A-C:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige, Filial av Protector Forsikring ASA, Norge. I föreningens försäkring ingår även styrelseansvarskydd, försäkring mot ohyra samt en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	lokaler (hyresrätt)	1167
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6415
7	lägenheter (hyresrätt)	714
<b>Totalt 117 objekt</b>		<b>8296</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Camilla Holmgren	Ordförande	2021-06-20
Angela Lindstam	Ledamot	2021-06-20
Jonas Björklund	Ledamot	2021-06-20
Linda Bjelkemark	Ledamot	2022-06-26
Mikael Stenbäck	Ledamot	2022-06-26
Chris Einarsson	Ledamot	2022-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Holmgren, Angela Lindstam och Jonas Björklund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Angela Lindstam, Linda Bjelkemark, Camilla Holmgren och Chris Einarsson.  
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Robert Lorentzon och Jörgen Götehed som revisorssuppleant valda av föreningen, samt Ola Trané, revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Göran Berglund, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-26. På stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets fastighetsbesiktning har utförts av fastighetsskötare tillsammans med ordförande under augusti månad. Utefter denna besiktning beställdes en välbehövlig rensning av föreningens samtliga hängrännor.

Under 2021 påbörjades en ombyggnation av en av föreningens tre tvättstugor till ett gym. Gymmet invigdes efter sommaren och används nu flitigt av ett trettiotal av föreningens medlemmar.

I vår fastighet har vi ett skyddsrum som vi som fastighetsägare ansvarar för. Händelser i vår omvärld har gjort att vi i styrelsen skaffat oss mer kunskap kring detta. Vi har gjort en besiktning av skyddsrummet och åtgärdat de punkter vi fått nedslag på. Arbetet för en godkänd besiktning kommer att färdigställas under 2023.

Styrelsen har bjudit in till aktiviteter såsom korvgrillning och glöggmingel på vår trevliga innergård.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken uppdaterades under september 2021. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgifterna höjdes senast i oktober 2011 med 8 %, därefter sänktes årsavgifterna med 5 % under 2020, efter det har avgifterna sänkts med ytterligare 3%, vilket innebär att årsavgifterna numer ligger på samma nivå som innan höjningen 2011. Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad för föreningens medlemmar för sjätte året i rad, vilket är väldigt glädjande. Under året har vi amorterat 1 275 000 kr på våra lån.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 566 kr/kvm lägenhetsyta för bostadsrätterna. Hyror för lokaler/förråd höjs årligen med 1,5 %. Hyror för hyresrätter höjdes med 1,9%.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2014	Byte trapphusbelysning
2015	Ombyggnad MMA-lokalen
2015	Renovering hissar Smedjegatan 24, 26 samt Kriebsensgatan 14 C
2016	Rengöring av utvändigt ventilation i samtliga lägenheter
2016-2017	Ombyggnation av innergården
2017	Målning av tak i trapphus Smedjegatan 22, 24, 26
2018	Stampolning
2018	Förbättring av säkerheten på vindarna
2018	Inventering/uppdatering av skalskydd och taggar
2020	Byte vindsbelysning
2020	Takrenovering Smedjegatan 24, 26 samt Kriebsensgatan 14 C
2020	Energideklaration
2021	Byte samtliga stamventiler
2021	Byte samtliga radiatortermostater
2021	Byte belysning i portaler samt tvättstugor
2021-2022	Ombyggnation av tvättstuga till gym
2022	Byte till LED-tak i samtliga hissar, 6st
2022-2023	OVK
2022-2023	Radonmätning
2022-2023	Besiktning av skyddsrum

**Företag föreningen har avtal med:**

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	*2019	*2018
Sparande, kr/kvm	267	304	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 605	5 662	5 964	6 548	6 843
Räntekänslighet, %	12	12	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	132	128	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	300	351	276	285	268
Årsavgifter, kr/kvm	566	638	636	677	677
Totala intäkter, kr/kvm	663	675	672	688	699
Nettoomsättning, tkr	5 497	5 598	5 572	5 710	5 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	679	471	710	688	1 198
Soliditet, %	54	53	52	48	46

\* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader, exklusive planerat underhåll, för drift per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	42 950 439	0	0	42 950 439
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 879 234	0	0	8 879 234
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 883 964	0	-393 468	1 490 496
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>53 713 637</b>	<b>0</b>	<b>-393 468</b>	<b>53 320 169</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 598 089	470 737	393 468	2 462 293
Årets resultat, kr	470 737	-470 737	678 594	678 594
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 068 826</b>	<b>0</b>	<b>1 072 062</b>	<b>3 140 887</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>55 782 463</b>	<b>0</b>	<b>678 594</b>	<b>56 461 056</b>

\* Förändring av underhållsfond, se resultatdisposition i nästa stycke.

**RESULTATDISPOSITION**

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 462 293
Årets resultat, kr	678 594
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 140 887</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	470 052
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 017 939</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 496 517	5 598 244
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 496 517</b>	<b>5 598 244</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 956 465	-3 265 611
Övriga externa kostnader	4	-161 960	-166 510
Personalkostnader och arvoden	5	-119 042	-123 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 402	-1 064 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 301 869</b>	<b>-4 619 893</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 194 648</b>	<b>978 351</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 071	4 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 125	-512 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-516 054</b>	<b>-507 614</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>678 594</b>	<b>470 737</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>678 594</b>	<b>470 737</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 770 774	101 835 176
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 770 774</b>	<b>101 835 176</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 770 774</b>	<b>101 835 176</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3	500
Övriga fordringar	7	1 320 917	770 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	223 709	150 618
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 544 629</b>	<b>921 608</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 658 834	1 647 856
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 658 834</b>	<b>1 647 856</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 764	267
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 764</b>	<b>267</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 205 227</b>	<b>2 569 731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 976 001</b>	<b>104 404 907</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 829 673	51 829 673
Fond för yttre underhåll		1 490 496	1 883 964
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 320 169</b>	<b>53 713 637</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 462 293	1 598 089
Årets resultat		678 594	470 737
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 140 887</b>	<b>2 068 826</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 461 056</b>	<b>55 782 463</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	20 950 000	22 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 950 000</b>	<b>22 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	25 550 000	25 125 000
Leverantörsskulder		89 227	58 282
Övriga skulder	14	15 213	7 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	910 505	781 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 564 945</b>	<b>25 972 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 976 001</b>	<b>104 404 907</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 89 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	4 033 442	4 129 560
Hyror	1 413 230	1 394 442
Intäkter konsumtionsavgift	4 416	4 416
Övriga intäkter	45 429	69 826
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 496 517</b>	<b>5 598 244</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 296	7 981
Löpande underhåll	281 192	121 026
Underhåll enligt plan	470 052	986 468
Elavgifter	475 583	423 621
Uppvärmningsavgifter	346 429	426 552
Vatten och avlopp	272 992	210 185
Sophämtning	233 529	219 618
Övrig renhållning	0	5 578
Försäkringar	115 647	108 081
Kabel-TV/bredband	106 517	99 412
Fastighetsskötsel	452 037	472 251
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	191 387	184 837
Övriga kostnader	7 804	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 956 465</b>	<b>3 265 610</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Revisionsarvoden	14 217	13 877
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	111 518	108 842
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Bankkostnader	0	1 175
Möteskostnader	2 602	696
Fritidsverksamhet	969	0
Överlåtelseavgift	10 738	13 015
Pantförskrivningsavgift	8 144	9 021
Representation, avdragsgill	2 421	1 982
Kontorsmaterial och trycksaker	2 302	2 824
Telefon	6 863	5 828
Datakommunikation	261	4 698
Övriga externa kostnader	1 152	2 294
Inkassokostnader	772	1 559
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>161 959</b>	<b>166 511</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Arvode styrelse	88 350	89 900
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	1 500	0
Sociala avgifter	26 242	26 470
Övriga personalkostnader	1 450	5 500
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>119 042</b>	<b>123 370</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1991.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	90 615 337	90 615 337
Ingående anskaffningsvärde mark	20 923 014	20 923 014
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 538 351</b>	<b>111 538 351</b>
Ingående avskrivningar	-9 703 174	-8 638 772
Årets avskrivningar	-1 064 402	-1 064 402
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 767 576</b>	<b>-9 703 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 770 775</b>	<b>101 835 177</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 808 000	2 714 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	685 000	742 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>120 493 000</b>	<b>87 656 000</b>

Fastighetsbeteckning: Vaksamheten 5

**Not 7 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	272	179
Skattefordringar	59 787	66 337
Avräkningskonto HSB	1 260 858	703 974
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 320 917</b>	<b>770 490</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 709	150 618
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>223 709</b>	<b>150 618</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga placeringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga placeringar	1 658 834	1 647 856
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 658 834</b>	<b>1 647 856</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 764	267
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 764</b>	<b>267</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,29	2023-01-19	11 500 000	11 500 000
SBAB	0,94	2026-03-13	7 000 000	7 000 000
SBAB	2,76	2023-08-09	4 950 000	5 625 000
SBAB	0,95	2023-10-11	8 900 000	8 900 000
SBAB	0,98	2024-05-10	6 750 000	6 850 000
SBAB	1,37	2025-02-12	7 400 000	7 900 000
			<b>46 500 000</b>	<b>47 775 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 250 000	-24 825 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-300 000	-300 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>20 950 000</b>	<b>22 650 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	45 000 000

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>

**Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	25 550 000	25 125 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>25 550 000</b>	<b>25 125 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	8 447	7 966
Personalens källskatt	3 600	0
Lagstadgade sociala avgifter	3 166	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>15 213</b>	<b>7 966</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	9 200
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	2 636
Förutbetalda hyror och avgifter	530 495	468 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 010	300 799
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>910 505</b>	<b>781 197</b>

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vaksamheten med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Camilla Holmgren

Linda Bjelkemark

Chris Einarsson

Angela Lindstam

Jonas Björklund

Mikael Stenbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Robert Lorentzon  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevison AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaksamheten för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vaksamheten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Robert Lorentzon  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Vaksamheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA HOLMGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 17:53:48



**JONAS BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 14:54:21



**MIKAEL STENBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 21:24:19



**ANGELA LINDSTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 18:54:38



**CHRIS EINARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 00:11:57



**LINDA BJELKEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 23:38:50



**ROBERT LORENTZON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 22:34:26



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 15:21:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Vaksamheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBERT LORENTZON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 22:35:19



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 15:23:17



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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