



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Vakten i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vakten i Solna med säte i SOLNA org.nr. 716419-3687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vakten 4	1985-05-20	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 845
Totalt 15 objekt		1 845

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Özlem Sener	Ordförande	2023-11-02	
Özlem Sener	Ledamot	2019-01-28	2023-11-02
Bachir Daoud	Ordförande	2021-11-09	2023-11-02
Denny Bergström	Ledamot	2016-12-03	
Zoran Draganic	Ledamot	2014-02-17	2023-11-02
Mikael Ronsjö	Ledamot	2016-12-03	2023-11-02
Claes Lundberg	Ledamot	2023-11-02	
Mehdi Osooli	Ledamot	2023-11-02	
Jesper Bäckman	Ledamot	2021-11-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Özlem Sener, ledamot; Mehdi Osooli, Claes Lundberg (Mikael Ronsjö hoppade från styrelsen några dagar efter stämman).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Denny Bergström, Zoran Draganic, Mikael Ronsjö, Claes Lundberg, Mehdi Osooli, Özlem Sener, Bachir Daoud och Jesper Bäckman.

Revisorer har varit: Richard Källstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Carina Hubner omvaldes som revisorsuppleant.

Valberedning har varit: Johan Andersson och Bachir Daoud, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar, varav 3 st med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-04-01 med 500kr/månad.

Från och med 2024-10-01 höjdes avgiften med 700:-/månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-01.

Fem sista värmepannorna utbytt & betalt

Service & underhåll av samtliga garageportar

Stammspolning i alla hushåll

Brunn- och slaggsugning i alla brunnar

Brandbesiktning gjord (offert för diskussion)

Garagebesiktning gjord i alla 3 längor (offert för diskussion)

Höst & Vårstädning
Extra container för alla medlemmar för rensning
Nytt avtal / offert gällande skadedjursbekämpning påbörjats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Genomgång och eventuellt byte av friskluftsventiler
Garagebesiktning gjord i alla 3 längor (offert för diskussion)
Brandbesiktning gjord (offert för diskussion)
Service & underhåll av samtliga garageportar
Asfalt & brunn reparation
Höst & Vårstädning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	195	203	227	191	139
Skuldsättning, kr/kvm	3 089	3 172	3 255	2 513	2 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 089	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	62	64	46	37	41
Årsavgifter, kr/kvm	578	566	566	541	517
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	590	602	569	546	521
Nettoomsättning, tkr	1 068	1 107	1 049	1 007	960
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	-43	126	-27	-174
Soliditet, %	65	60	57	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195kr/m². Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens årsavgifter för att framåt hålla ett gott sparande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 543 995	0	0	1 543 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	6 000 000	0	0	6 000 000
Underhållsfond, kr	1 642 281	0	-28 867	1 613 414
S:a bundet eget kapital, kr	9 186 276	0	-28 867	9 157 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	85 348	-42 722	28 867	71 493
Årets resultat, kr	-42 722	42 722	-48 260	-48 260
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	42 626	0	-19 393	23 233
S:a eget kapital, kr	9 228 902	0	-48 260	9 180 642

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 15 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 867 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	42 626
Årets resultat, kr	-48 260
Reservation till underhållsfond, kr	-15 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 867
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	23 233
------------------------------------	---------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 067 597	1 049 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 928	57 561
Summa Rörelseintäkter		1 088 525	1 106 652

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-646 960	-656 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 347	-46 169
Personalkostnader	Not 6	-28 642	-26 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-364 562	-358 749
Summa Rörelsekostnader		-1 078 511	-1 087 264

Rörelseresultat

10 014 **19 387**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 940	4 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-71 214	-66 344
Summa Finansiella poster		-58 274	-62 109

Resultat efter finansiella poster

-48 260 **-42 722**

Resultat före skatt

-48 260 **-42 722**

Årets resultat

-48 260 **-42 722**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 14 030 639 14 180 992

*Summa Materiella anläggningstillgångar***14 030 639 14 180 992**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

14 031 139 14 181 492

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

Not 11 60 891 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 026 214 1 070 325

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 15 123 99 212

*Summa Kortfristiga fordringar***1 102 229 1 169 536**

Summa Omsättningstillgångar

1 102 229 1 169 536

Summa Tillgångar

15 133 368 15 351 028

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 543 995	7 543 995
Fond för yttre underhåll	1 613 414	1 642 281
Summa Bundet eget kapital	9 157 409	9 186 276

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	71 493	85 348
Årets resultat	-48 260	-42 722
Summa Fritt eget kapital	23 233	42 626

Summa Eget kapital

9 180 642 **9 228 902**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	3 448 116
Summa Långfristiga skulder		0	3 448 116

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 699 016	2 404 500
Leverantörsskulder		29 557	24 816
Skatteskulder		13 955	4 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 592	5 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	205 606	235 113
Summa Kortfristiga skulder		5 952 726	2 674 010

Summa Skulder

5 952 726 **6 122 126**

Summa Eget kapital och skulder

15 133 368 **15 351 029**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 10 014 19 387

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 364 562 358 749

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***364 562 358 749**

Erhållen ränta 8 151 4 235

Erlagd ränta -62 691 -66 344

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**320 037 316 027***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -124 336 7 758

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -24 324 -293 585

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-148 660 -285 826****Kassaflöde från den löpande verksamheten****171 377 30 201****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -214 209 -858 864

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-214 209 -858 864****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -153 600 -153 600

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-153 600 -153 600****Årets kassaflöde****-196 432 -982 263****Likvida medel vid årets början 1 070 041 2 052 304****Likvida medel vid årets slut 873 608 1 070 041**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 301 606 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 066 500	1 044 000
	Övriga primära intäkter	1 097	5 090
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 067 597	1 049 090
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 067 597	1 049 090
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 928	57 561
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 928	57 561
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-14 855	-13 981
	Snö och halk-bekämpning	-52 045	-24 984
	Reparationer	-23 902	-43 953
	Planerat underhåll	-43 868	-73 153
	Försäkringskostnader	0	-28 194
	El	-68 250	-75 641
	Vatten	-46 989	-42 778
	Sophämtning	-72 277	-48 982
	Fastighetsförsäkring	-58 402	-55 892
	Kabel-TV och bredband	-42 030	-40 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-149 075	-143 726
	Förvaltningsavtalskostnader	-67 799	-64 742
	Övriga driftkostnader	-7 469	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-646 960	-656 346
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 879	-2 477
	Administrationskostnader	-1 372	-7 705
	Extern revision	-11 375	-11 158
	Medlemsavgifter	-5 325	-14 650
	Föreningsverksamhet	-8 705	-2 193
	Övriga förvaltningskostnader	-8 691	-7 986
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 347	-46 169

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-19 640	-19 408
	Sociala avgifter	-9 002	-6 592
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-28 642	-26 000
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	15 455	454
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-2 598	3 677
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	83	104
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 940	4 235
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-71 116	-66 344
	Övriga räntekostnader	-98	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-71 214	-66 344

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 961 648	17 083 628
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	297 812	26 562
	Årets investeringar	214 209	1 149 270
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	19 673 669	19 459 460
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 278 468	-4 919 719
	Årets avskrivningar	-364 562	-358 749
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 643 030	-5 278 468
	Utgående redovisat värde	14 030 639	14 180 992
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 755 000	26 580 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 895 000	22 425 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	70 650 000	49 005 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	13 124 000	13 124 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	13 124 000	13 124 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	60 891	0
	Summa Aktuell skattefordran	60 891	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	873 608	1 070 041
	Övriga fordringar	152 606	284
	Summa Övriga fordringar	1 026 214	1 070 325

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		4 788	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 335	99 212
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		15 123	99 212

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,54%	2024-09-02	2 330 500	37 000
Stadshypotek AB	1,14%	2024-09-30	3 368 516	79 600
			5 699 016	116 600

Långfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		5 699 016
Kortfristig del		5 699 016
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		116 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		466 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,53%
Finns swap-avtal		Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,54%	2024-09-02	2 330 500	37 000
Stadshypotek AB	1,14%	2024-09-30	3 368 516	79 600
			5 699 016	116 600

Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		5 699 016
Kortfristig del		5 699 016

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld		0	799
Övriga kortfristiga skulder		4 592	4 592
<i>Summa Övriga skulder</i>		4 592	5 391

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	81 900	81 200
	Upplupna räntekostnader	8 523	0
	Övriga upplupna kostnader	115 183	153 913
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	205 606	235 113

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vakten i Solna org.nr. 716419-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vakten i Solna för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vakten i Solna för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Richard Källstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vakten i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÖZLEM SENER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 08:35:16



DENNY BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-04 kl. 11:29:19



MEHDI OSOOLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 11:39:32



JESPER BÄCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 20:06:26



CLAES LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 21:23:20



RICHARD KÄLLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 19:04:17



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 20:28:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vakten i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD KÄLLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 19:05:32



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 20:27:27



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.