



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Vårdtornet 8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vårdtornet 8 med säte i Stockholm org.nr. 769604-2170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdtornet 8	2000-12-19	1898

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	416
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 146
Totalt 47 objekt		2 562

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 13 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Johansson	Ordförande	2022-05-22	2024-05-21
Anna Kika	Ordförande	2024-05-21	
Anna Kika	Ledamot	2023-06-12	
Marie Enmark	Ledamot	2024-05-21	
Patrik Westin	Ledamot	2019-05-15	2024-05-21
Patrik Westin	Suppleant	2024-05-21	
Mikael Viberg	Ledamot	2023-06-12	
Kavian Sahar	Ledamot	2020-06-08	2024-05-21
Julia Lindberg	Ledamot	2022-05-22	2024-02-14
Felicia Molnar	Ledamot	2020-06-08	2024-02-14
Ludwig Holmgren	Ledamot	2024-05-21	
Anders Skiöldebrand	Suppleant	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Kika och Mikael Viberg

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: William Lindström, från Kungsbron BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sandra Nilsson och Robert Kovacs (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades under 2024 och sträcker sig 50 år framåt.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-17.

Under 2024 har följande större åtgärder genomförts:

- Hanterat vattenskador på Inedalsgatan (det gäller två stycken lägenheter).
- Upphandlat förvaltning av Nabo som fastighetsförvaltare för att sköta de flesta projekt i framtiden, i och med detta uppdateras underhållsplanen kontinuerligt.
- Besiktning av brandskyddet är utfört och åtgärder är implementerade.

- Takbesiktning.
- Utbytt expansionskärl.
- Nya implementerade renoveringsregler.
- Problem med porten och den automatiska dörrstängaren/öppnaren på Parkgatan 14, den fortsätter att krångla då det är ett kraftigt undertryck i trappuppgången. Fläktar ska bytas och en OVK genomförs 2025 och då kan vi se om det påverkar undertrycket i trapphuset.
- Tvättmaskiner och torktummalren har krånglat ett par gånger och fel har blivit åtgärdade.
- En bit av en avloppstam är utbytt i källaren pga rost.
- Balkongbesiktningar har utförts (de som vetter ut mot gatan skall renoveras 2026 enligt plan och samtidigt genomföra en enklare åtgärd för de som vetter in mot gården pga karbonisation)
- Stamspolning utfördes i början av 2025.

Föreningen planerar följande åtgärder under 2025:

- Byte av fläktar på vinden och OVK.
- Fasadbesiktning för att se hur mycket som måste åtgärdas 2026.
- Målning och renovering av tak (preliminärt utan byggställning).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fönsterrenovering
- OVK besiktning i lägenheter utförd
- Renovering av badrum källarlokal
- Reparation av golv i källarlokal
- Radonmätning utförd (inga anmärkningar)
- Energibesiktning utförd
- Avloppsspolning utförd
- Följt upp OVK besiktning
- Kontrollbesiktning, yttertak, vindsluckor samt stuprör
- Brandsäkrat tidigare utbyggnad på vinden Inedalsgatan 2A samt gjort allmän brandbesiktning av fastigheten
- Trapphusrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av fasad
- Byte av fjärrvärmecentral och injustering och byte av radiatorventiler
- Renovering av Balkonger
- Renovering av fönster och fönsterdörrar
- Renovering av hiss
- Prioritering kan ändras under tiden i samtal med fastighetsförvaltaren Nabo

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	100	135	298	226	315
Skuldsättning, kr/kvm	4 531	4 413	4 535	4 657	6 133
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 409	5 269	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	9
Energikostnad, kr/kvm	286	262	246	243	203
Årsavgifter, kr/kvm	920	836	820	819	822
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	987	914	877	896	918
Nettoomsättning, tkr	2 520	2 331	2 237	2 295	2 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 008	-467	-847	-53	169
Soliditet, %	75	76	75	73	70

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror till största del på avskrivningskostnaderna som inte är likviditetspåverkande, men även ökade räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 100 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för 2025.

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	32 593 861	0	0	32 593 861
Upplåtelseavgifter, kr	7 214 610	0	0	7 214 610
Underhållsfond, kr	953 766	0	156 720	1 110 486
S:a bundet eget kapital, kr	40 762 237	0	156 720	40 918 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 749 992	-466 735	-156 720	-3 373 447
Årets resultat, kr	-466 735	466 735	-1 007 707	-1 007 707
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 216 727	0	-1 164 427	-4 381 154
S:a eget kapital, kr	37 545 510	0	-1 007 707	36 537 803

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 280 kr.

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	-3 373 447
Årets resultat, kr	-1 007 707
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 381 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 496
Balanseras i ny räkning, kr	-4 546 658

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 520 373	2 331 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 880	9 540
Summa Rörelseintäkter		2 529 253	2 340 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 282 357	-1 665 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 829	-47 681
Personalkostnader	Not 6	-137 991	-152 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-656 641	-628 092
Summa Rörelsekostnader		-3 129 818	-2 493 751
Rörelseresultat		-600 565	-153 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 925	58 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 067	-371 736
Summa Finansiella poster		-407 142	-313 526
Resultat efter finansiella poster		-1 007 707	-466 735
Resultat före skatt		-1 007 707	-466 735
Årets resultat		-1 007 707	-466 735

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	47 778 147	48 006 562
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 778 147	48 006 562
Summa Anläggningstillgångar		47 778 147	48 006 562

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 140 861	1 547 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 121	57 117
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 237 041	1 604 661
Summa Omsättningstillgångar		1 237 041	1 604 661

Summa Tillgångar		49 015 188	49 611 223
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 808 471	39 808 471
Fond för yttre underhåll	1 110 486	953 766
Summa Bundet eget kapital	40 918 957	40 762 237

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 373 447	-2 749 992
Årets resultat	-1 007 707	-466 735
Summa Ansamlad förlust	-4 381 154	-3 216 727

Summa Eget kapital

36 537 803 **37 545 510**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 607 520	11 307 252
Leverantörsskulder		284 294	61 584
Skatteskulder		9 593	7 954
Övriga kortfristiga skulder		51 708	63 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	524 269	625 834
Summa Kortfristiga skulder		12 477 385	12 065 713

Summa Skulder

12 477 385 **12 065 713**

Summa Eget kapital och skulder

49 015 188 **49 611 223**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -600 565 -153 209

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 656 641 628 092

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 656 641 628 092

Erhållen ränta 8 925 2 310

Erlagd ränta -411 847 -342 546

Övriga poster 0 55 900

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-346 846 190 548

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -24 479 38 156

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 107 185 -28 836

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 82 706 9 320

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-264 140 199 868

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -428 226 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -428 226 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 300 268 -312 624

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 300 268 -312 624

Årets kassaflöde

-392 099 -112 756

Likvida medel vid årets början 1 522 854 1 635 610

Likvida medel vid årets slut 1 130 756 1 522 854

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. Stämman 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.

Beskattnings

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 973 616	1 794 180
	Hyror lokaler	601 660	571 932
	Hyror övrigt	756	0
	Övriga primära intäkter	54 993	74 787
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 631 025	2 440 899
	Hysesbortfall	-110 652	-109 896
	<i>Summa</i>	-110 652	-109 896
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 520 373	2 331 003
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 880	9 540
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 880	9 540

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-189 268	-130 404
	Snö och halk-bekämpning	-7 000	-48 443
	Reparationer	-173 169	-152 166
	Planerat underhåll	-83 496	-92 280
	Försäkringsskador	-532 994	-130 068
	EI	-65 232	-66 984
	Uppvärmning	-554 996	-514 998
	Vatten	-113 046	-90 438
	Sophämtning	-104 879	-88 352
	Fastighetsförsäkring	-45 934	-40 046
	Kabel-TV och bredband	-85 202	-77 868
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 340	-128 536
	Förvaltningsavtalskostnader	-187 924	-101 332
	Övriga driftkostnader	-8 877	-4 035
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 282 357	-1 665 950
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 751
	Administrationskostnader	-20 211	-20 642
	Extern revision	-17 500	-15 500
	Föreningsverksamhet	-10 757	-4 221
	Övriga förvaltningskostnader	-4 362	-1 567
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 829	-47 681
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-115 680
	Sociala avgifter	-32 991	-36 347
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 991	-152 027
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-656 641	-628 092
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-656 641	-628 092

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 860 458	40 860 458		
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 772 856	15 772 856		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 017	100 017		
	Årets investeringar	428 226	0		
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	57 161 557	56 733 331		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-8 726 769	-8 098 677		
	Årets avskrivningar	-656 641	-628 092		
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 383 410	-8 726 769		
	Utgående redovisat värde	47 778 147	48 006 562		
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 794 000	2 794 000		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 068 000	3 068 000		
	Summa	102 862 000	102 862 000		
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>		
	Fastighetsinteckning	28 050 000	28 050 000		
	Varav i eget förvar	0	0		
	Ställda säkerheter	28 050 000	28 050 000		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 130 756	1 522 854		
	Övriga fordringar	10 105	24 690		
	Summa Övriga fordringar	1 140 861	1 547 544		
Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,34%	2025-01-30	2 767 500	30 000
	Stadshypotek AB	3,85%	2025-02-04	2 250 000	0
	Stadshypotek AB	2,96%	2025-10-30	3 197 252	0
	Stadshypotek AB	3,85%	2025-02-06	2 892 768	169 732
	Stadshypotek AB	2,93%	2025-12-01	500 000	0
				11 607 520	199 732
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			11 607 520	
	Kortfristig del			11 607 520	

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	323 950	310 293
	Upplupna räntekostnader	67 111	62 891
	Övriga upplupna kostnader	133 208	252 650
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	524 269	625 834

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 Bostadsrättsföreningen Vårdtornet 8, org.nr. 769604-2170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårdtornet 8 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårdtornet 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vårdtornet 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA KIKA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:36:08



MIKAEL VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:17:53



MARIE ENMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:51:38



LUDWIG HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:57:55



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:28:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vårdtornet 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:27:56



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.