

# Årsredovisning 2023

## Brf Värnskatten

769629-2684



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 11f9c388b5aafc6612u5937e438d61717faf348d7d69b8066a76bfd94ec51f5367206f44179cfade10697ef92cedbe53d4239b2febcd694c818841c57bbb232f

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Värnskatten

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

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>



## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 2015 fastigheten Värnskatten 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976. Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 655 kvm, varav 1554 kvm utgör lägenhetsyta och 101 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

#### Lägenhetsfördelning

15 st 1,5 rum och kök  
16 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

Linnéa Holm	Ordförande
Andreas Mann	Styrelseledamot
Gunilla Hägerstrand	Styrelseledamot
Gustav Marzocchelli Erlandsson	Styrelseledamot
Lars Forssell*	Styrelseledamot

\* Styrelseledamot har avgått under året.

Till valberedning valdes Emmy Karlin och Emma Forssell.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

#### Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB





## Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Förlusten är väsentligt mindre än den som gjordes under 2022. Detta till följd av den nödvändiga avgiftsökningen på 18 % 2023 kunde täcka många av de ökade kostnaderna, framförallt de ökande räntorna på föreningens fastighetslån. Föreningens styrelse har under räkenskapsåret arbetat aktivt med kostnadsbesparingar givet det ökade ränteläget, inflation och de ökade kostnader som följer av omvärldsläget.

Avgifterna för 2024 höjs med 8 % vilket kan anses som en relativt låg höjning jämfört med snittet i området och med liknande föreningar. Anledningen till höjningen motiveras med att styrelsen dels vill tillse en god ekonomisk förvaltning över tid där avsättning görs till framtida underhåll, men vi befinner oss inte i ett tillräckligt bra privatekonomiskt läge för att göra allt för stora investeringar i sparande utan vill se till att medlemmar som är här och nu inte får en orimligt hög bostadskostnad.

Att vi kunde höja avgifterna så pass lite men ändå avsätta medel till framtida underhåll möjliggjordes genom besparingar på andra områden. Styrelsen beslutade att pausa den återvinningstjänst med hushållsnära avfall, så som plast, metall och kartong, som föreningens medlemmar tidigare haft tillgång till i källaren.

Resultatet 2023 har i stor utsträckning följt den budget som tagits fram. Av de poster som avviker finner man kostnader för vatten. Detta då en avstämning av vattenanvändning gjordes vilket visade att föreningen gjort av med mer än vad som fakturerats under de senaste åren vilket resulterade i ett budgetunderskott på 210 tkr. För att förebygga stora kostnadsposter för vatten i framtiden har styrelsen fört in processer för att regelbundet på årsbasis stämma av vattenförbrukning och fördela kostnaderna jämt över åren. Även de kostnader som budgeterades för det planerade underhållet av tak överskreds. Detta då styrelsen beslutade att utföra mer arbete än det som var planerat för att försäkra god kvalitet på vårt tak. Detta resulterade även i en rapport om ytterligare takarbete, främst för ökad säkerhet vid arbete på tak, till exempel vid snöskottning. Detta arbete har budgeterats för 2024. Styrelsen tar kontinuerligt in offerter från olika leverantörer för att säkerställa att utfört arbete är till bästa kvalitet och pris.

Föreningens kassaflöde är under 2023 negativt på cirka -375 tkr och resultatet (vilket inkluderar avskrivningar på byggnader, maskiner och inventarier) landar på cirka -604 tkr. Den mest betydande kostnaden för föreningen är räntan på fastighetslån. Styrelsen bevakar kontinuerligt ränteläget och inväntar ett lägre ränteläge för att kunna avsätta mer pengar till framtida investeringar i fastigheten och för att på sikt kunna sänka avgifterna för våra medlemmar.

## Förändringar i avtal

Styrelsen har under året granskat avtal och tagit in offerter för att jämföra priser för befintliga tjänster så som städning av trapphus. Ett avtal med Remondis sas upp gällande återvinning av grovsopor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 697 776	1 415 697	1 429 559	1 398 509
Resultat efter fin. poster	-603 859	-983 117	-348 217	-243 419
Soliditet (%)	74	70	70	70
Yttre fond	428 066	497 387	427 163	326 939
Taxeringsvärde	52 428 000	52 428 000	33 408 000	33 408 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 022	868	840	815
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	91,9	88,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 208	12 172	12 299	12 426
Skuldsättning per kvm	9 585	11 127	11 243	11 360
Sparande per kvm	-37	-188	59	122
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	66	53	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	186	192	172
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	152	24	22	21
Energikostnad per kvm	411	276	267	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	1,81	1,70	1,77
Räntekänslighet	9,99	14,02	14,65	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Uppllysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -60 766 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Årets förlust uppstod då avgifter för vatten ackumulerats under många år då avstämningar inte gjorts regelbundet. Därav blev utgifter för vatten betydligt större än det budgeterade beloppet. Styrelsen har nu inför process för att undersöka vattenförbrukning på årlig basis för att detta inte skall upprepas och att budget blir mer tillförlitlig. Avstämning av förbrukning har nu redan gjorts för 2024.

M

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	49 125 368	-	1 268 588	50 393 956
Upplåtelseavgifter	0	-	1 351 412	1 351 412
Fond, yttre underhåll	497 387	-	-69 321	428 066
Balanserat resultat	-4 479 437	-983 117	69 321	-5 393 233
Årets resultat	-983 117	983 117	-603 859	-603 859
<b>Eget kapital</b>	<b>44 160 201</b>	<b>0</b>	<b>2 016 141</b>	<b>46 176 342</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 393 233
Årets resultat	-603 859
<b>Totalt</b>	<b>-5 997 092</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 284
Att från yttre fond i anspråk ta	-98 058
Balanseras i ny räkning	-6 056 318
	<b>-5 997 092</b>

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

M



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 697 776	1 415 697
Övriga rörelseintäkter	3	11 049	13 570
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 708 825</b>	<b>1 429 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 183 824	-1 074 293
Övriga externa kostnader	8	-174 132	-486 523
Personalkostnader	9	-75 696	-71 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 035	-445 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 878 687</b>	<b>-2 078 060</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-169 862</b>	<b>-648 793</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 888	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-440 885	-334 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-433 997</b>	<b>-334 324</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-603 859</b>	<b>-983 117</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-603 859</b>	<b>-983 117</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	61 643 576	62 081 672
Maskiner och inventarier	12	0	6 939
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 643 576</b>	<b>62 088 611</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 643 576</b>	<b>62 088 611</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 760	6 874
Övriga fordringar	13	910	722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 170	42 117
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 840</b>	<b>49 713</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		791 328	1 166 424
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>791 328</b>	<b>1 166 424</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>845 168</b>	<b>1 216 137</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 488 744</b>	<b>63 304 748</b>

4

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 745 368	49 125 368
Fond för yttre underhåll		428 066	497 387
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 173 434</b>	<b>49 622 755</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 393 233	-4 479 437
Årets resultat		-603 859	-983 117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 997 092</b>	<b>-5 462 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 176 342</b>	<b>44 160 201</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	11 855 987	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 855 987</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 008 000	10 415 987
Leverantörsskulder		86 492	187 723
Skatteskulder		4 960	5 010
Övriga kortfristiga skulder		0	212 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	356 963	323 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 456 415</b>	<b>11 144 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 488 744</b>	<b>63 304 748</b>

*ny*

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 166 424	1 522 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-603 859</b>	<b>-983 117</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	445 035	445 752
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-158 824</b>	<b>-537 365</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 127	-5 632
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-280 145	379 167
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-443 096</b>	<b>-163 829</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	2 620 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 552 000	-192 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>68 000</b>	<b>-192 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-375 096</b>	<b>-355 829</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>791 328</b>	<b>1 166 424</b>

4



NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Försäkringsersättning	0	13 570
Elstöd	11 049	0
<b>Summa</b>	<b>11 049</b>	<b>13 570</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 076	40 260
Städning	50 909	47 553
Besiktning och service	4 857	4 857
Yttre skötsel	27 443	24 912
Snöskottning	42 903	55 310
Löpande reparationer	45 209	46 527
<b>Summa</b>	<b>212 396</b>	<b>219 419</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	98 058	226 605
<b>Summa</b>	<b>98 058</b>	<b>226 605</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	91 089	109 944
Uppvärmning	338 915	307 347
Vatten	251 028	39 720
Sophämtning	100 051	81 112
<b>Summa</b>	<b>781 083</b>	<b>538 123</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 081	23 442
Självrisker	0	4 700
Kabel-TV	8 078	7 448
Fastighetsskatt	55 128	54 556
<b>Summa</b>	<b>92 287</b>	<b>90 146</b>

M

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	536	0
Försäljningskostnad	50 000	309 037
Övriga förvaltningskostnader	17 854	9 929
Revisionsarvoden	31 250	33 469
Kostnad för styrelse- och medlemsmöten	458	4 800
Ekonomisk förvaltning	71 412	68 770
Konsultkostnader	0	58 133
Bankkostnader	2 622	2 385
<b>Summa</b>	<b>174 132</b>	<b>486 523</b>

<b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	57 599	54 400
Sociala avgifter	18 097	17 091
<b>Summa</b>	<b>75 696</b>	<b>71 491</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	440 885	334 322
Övriga räntekostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>440 885</b>	<b>334 324</b>

*M*

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 387 185	65 387 185
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>65 387 185</b>	<b>65 387 185</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 305 513	-2 867 417
Årets avskrivning	-438 096	-438 096
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 743 609</b>	<b>-3 305 513</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>61 643 576</b>	<b>62 081 672</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 577 771</i>	<i>21 577 771</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 370 000	21 370 000
Taxeringsvärde mark	31 058 000	31 058 000
<b>Summa</b>	<b>52 428 000</b>	<b>52 428 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 261	38 261
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 261</b>	<b>38 261</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 322	-23 666
Avskrivningar	-6 939	-7 656
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-38 261</b>	<b>-31 322</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>6 939</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	850	662
Övriga fordringar	60	60
<b>Summa</b>	<b>910</b>	<b>722</b>

*M*



#### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 661	8 593
Försäkringspremier	15 134	13 943
Kabel-TV	2 124	2 012
Ekonomisk förvaltning	18 251	17 569
<b>Summa</b>	<b>44 170</b>	<b>42 117</b>

#### NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,57 %	3 855 987	3 855 987
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,75 %	4 008 000	6 560 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,23 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>15 863 987</b>	<b>18 415 987</b>
Varav kortfristig del			4 008 000	10 415 987

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 903 987 kr.

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

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 044	37 437
El	9 071	13 813
Uppvärmning	49 939	45 768
Vatten	13 734	7 366
Styrelsearvode	71 492	65 184
Räntor	22 189	3 470
Förutbetalda avgifter/hyror	151 494	117 603
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
<b>Summa</b>	<b>356 963</b>	<b>323 641</b>

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2024-01-01 höjdes årsavgifterna med 8 %.

*ly*

## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Linnéa Holm  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Andreas Mann  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gunilla Hägerstrand  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gustav Marzocchelli Erlandsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Adeco Revisorer KB  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Årsredovisning 2023 Brf Värnskatten**

Unikt dokument-id:  
**49f1e268-dc42-4829-b613-1cfa71f07b5a**

Dokumentets fingeravtryck:  
**11f9c388b6aafc661205337e438d617f7faf348d7d69b8066a76bfd94ec51f5367206f44179cfadef0697ef9  
2cedbe53d4239b2fe6cd694c818841c57bbb2328**

## Undertecknare

 <p><b>Linnea Holm</b> E-post: linnea.ulrica@gmail.com Enhet: Chrome 97.0.4692.84 on iPhone iOS 16.7 (smartphone) IP nummer: 90.129.192.89</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-08 09:03:52 UTC</p> 
 <p><b>Gunilla Hägerstrand</b> E-post: gunilla.hagerstrand58@gmail.com Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown ChromeOS x86_64 (desktop) IP nummer: 83.250.102.126</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-08 09:18:32 UTC</p> 
 <p><b>Andreas Mann</b> E-post: andreasmann94@gmail.com Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 83.227.57.164</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-10 20:23:02 UTC</p> 
 <p><b>Gustav Erlandsson</b> E-post: gustav.erlandsson@gmail.com Enhet: Safari 17.4 on iPhone iOS 17.4 (smartphone) IP nummer: 83.94.241.40</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-11 17:52:40 UTC</p> 

u



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Mats Lehtipalo

E-post: mats@adeco.a.se

Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 85.231.48.67

Betrodd tidsstämpel:  
2024-03-12 09:01:46 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-03-12 09:01:46 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2024-03-12 09:01:46 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Mats Lehtipalo (mats@adeco.a.se)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.231.48.67 - IP Plats: Norrköping, Sweden

2024-03-12 09:01:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Mats Lehtipalo (mats@adeco.a.se)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.231.48.67 - IP Plats: Norrköping, Sweden

2024-03-12 09:01:18 UTC

Dokumentet öppnades av Mats Lehtipalo (mats@adeco.a.se)  
Enhet: Edge 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.231.48.67 - IP Plats: Norrköping, Sweden

2024-03-11 17:52:43 UTC

Dokumentet skickades till Mats Lehtipalo (mats@adeco.a.se)  
Enhet: ()

2024-03-11 17:52:40 UTC

Dokumentet signerades av Gustav Erlandsson (gustav.erlandsson@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4 on iPhone iOS 17.4 (smartmobil)  
IP nummer: 83.94.241.40 - IP Plats: Vanløse, Denmark

2024-03-11 17:52:36 UTC

Dokumentet lästes igenom av Gustav Erlandsson (gustav.erlandsson@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4 on iPhone iOS 17.4 (smartmobil)  
IP nummer: 83.94.241.40 - IP Plats: Vanløse, Denmark

2024-03-11 17:52:27 UTC

Dokumentet öppnades av Gustav Erlandsson (gustav.erlandsson@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4 on iPhone iOS 17.4 (smartmobil)  
IP nummer: 83.94.241.40 - IP Plats: Vanløse, Denmark

2024-03-11 12:24:15 UTC

Dokumentet kommenterades av Andreas Mann (andreamann94@gmail.com)  
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 83.227.57.164 - IP Plats: Östersund, Sweden  
Kommentar: Hej, jag fick inte en signerad kopia mailad till mig. Behöver det så om ni kan maila det till andreamann94@gmail.com vore det uppskattat.

2024-03-10 20:23:02 UTC

Dokumentet signerades av Andreas Mann (andreamann94@gmail.com)  
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 83.227.57.164 - IP Plats: Östersund, Sweden

2024-03-10 20:22:53 UTC

Dokumentet öppnades av Andreas Mann (andreamann94@gmail.com)  
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 83.227.57.164 - IP Plats: Östersund, Sweden

2024-03-08 09:18:32 UTC

Dokumentet signerades av Gunilla Hägerstrand (gunilla.hagerstrand58@gmail.com)  
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown ChromeOS x86\_64 (dator)  
IP nummer: 83.250.102.126 - IP Plats: Hägersten, Sweden

2024-03-08 09:14:37 UTC

Dokumentet öppnades av Gunilla Hägerstrand (gunilla.hagerstrand58@gmail.com)  
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown ChromeOS x86\_64 (dator)  
IP nummer: 83.250.102.126 - IP Plats: Hägersten, Sweden

M



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024-03-08 09:03:52 UTC Dokumentet signerades av Linnea Holm (linnea.ulrica@gmail.com)  
Enhet: Chrome 97.0.4692.84 on iPhone iOS 16.7 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.192.89 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-03-08 09:03:01 UTC Dokumentet öppnades av Linnea Holm (linnea.ulrica@gmail.com)  
Enhet: Chrome 97.0.4692.84 on iPhone iOS 16.7 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.192.89 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-03-08 08:40:50 UTC Dokumentet skickades till Linnea Holm (linnea.ulrica@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.255.243.148

2024-03-08 08:40:48 UTC Dokumentet skickades till Gustav Erlandsson (gustav.erlandsson@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.255.243.148

2024-03-08 08:40:47 UTC Dokumentet skickades till Gunilla Hägerstrand  
(gunilla.hagerstrand58@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.255.243.148

2024-03-08 08:40:45 UTC Dokumentet skickades till Andreas Mann (andreamann94@gmail.com)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.255.243.148

2024-03-08 08:40:43 UTC Dokumentet förseglades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.255.243.148

2024-03-08 08:34:56 UTC Dokumentet skapades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.255.243.148

u



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Värnskatten  
Org.nr. 769629-2684

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värnskatten för år 2023.

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 2023 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". 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 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 upphöra med verksamheten.

#### *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 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.

M



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Värnskatten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### ***Revisorers 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:

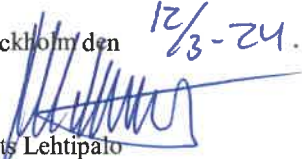
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 den 12/3-24.  
  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i Far