

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Vägaren

702002-5701



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vägaren

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Vägaren – din förening på Söder

Alldeles i närheten av Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm upptar vårt hus nästan ett helt kvarter. Innanför den strama plåtfasaden ligger en underbar stor och grön gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. En skön plats för umgänge och lek.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vägaren 23	1974	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen förmedlades via Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 12 547 kvm och 9 lokaler om 4 292 kvm. Byggnadernas totalyta är 20 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Paul Engström	Ordförande
Mari Berg Lexell	Styrelseledamot
Helena Sjöberg	Styrelseledamot
Lars Nilsson	Styrelseledamot
Lotta Floresten	Styrelseledamot
Peter Wallén	Styrelseledamot
Ulf Lundberg	Styrelseledamot
Amie Roos	Suppleant

Bo Lingserius	Suppleant
Amie Roos	Suppleant
Olle Hillbom	Suppleant
Tove Bergström	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Kjell Johnson, Sammanställande
Christer Lindgren
Joakim Bergman

Firmateckning

Föreningen Brf Vägaren firmatecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-21. Val av revisor och revisorssuppleant.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Lagningar och förbättringar av loftgångskonsolerna
Uppdatering av mätutrustning för IMD (individuellt mätning och debitering) för elen
Byte av expansionskärl och avgasare kylbärande system
Byte av yttre- och mellangarageportarna
Ventilation gårdslägenheter
Stamspolning
- 2022-2023** ● Byte av DUC (driftsundercentral)
- 2020-2021** ● Byte av liggande avloppsstammar i källare och garage
- 2020** ● Upprustning av lekplatsen
- 2019-2020** ● Förbättringsmålningar i gemensamma utrymmen
Nyplantering av växter i blomlådor
- 2019** ● Målning av tvättstuga
Helrenovering av föreningslokal

2018 ● Byte av maskiner i tvättstuga

2016-2019 ● Åtgärdande av fuktproblem på gården

Planerade underhåll

2024 ● Expansionskärl och avgasare - värmesystem
Trädäcken på gården
Entredörrar - målning
Dagvatten och läckage genom betongplatta
Ventilation - Lokaler (OVK)

2025 ● Fönsterbyten

2026 ● Byte tak

2027 ● Stamreovering
Värmeväxlare - värme, kyla
Vätskekylaggregat

2028 ● Målning täcklistor och blombehållare
Ventilation gårdsbostäder

2029 ● Passersystem

2030 ● Elstigare inklusive trådning

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel mm	Nabo AB
Mark och snö	Twiggy AB
Elmätning IMD	Infometric AB
Elleverantör	Fortum (Elnätsägare Ellevio)
Internetleverantör (tom 2024-05-31)	Ownit AB
Leverantör av kabel-TV	Tele2 fd ComHem
Fjärrvärme och fjärrkyla	AB Fortum Värme
Garageportar	Nordisk Port Service

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten uppfördes under åren 1969-1974 och finns på följande adresser på centralt läge på Södermalm:

- Folkungagatan 56 116 22 Stockholm
- Folkungagatan 58 116 22 Stockholm
- Östgötagatan 26 116 25 Stockholm
- Kocksgatan 116 24 Stockholm
- Kocksgatan 9 116 24 Stockholm

Förutom lägenheterna har föreningens medlemmar tillgång till:

- Stor innergård - föreningens oas
- Gästlägenhet

- Föreningslokal
- Tvättstuga
- Bastu
- Garage
- Återvinningsrum
- Hemsida
- App
- Nabos portal

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Därtill finns fem fasta arbetsgrupper som har ansvarat för att bereda frågor till styrelsen. Följande arbetsgrupper har varit aktiva; ekonomi och administration, fastighet, gård, kommunikation och gemensamma lokaler. Under året har även projektgrupper varit igång.

Föreningen har sedan 2022-01-01 avtal med Nabo om total förvaltning. Vilket omfattar teknisk administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, drift och optimering, systematiskt brandskyddsarbete samt ekonomisk förvaltning.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Avgiften har varit oförändrad sedan 1 januari 2011.

Vår Gård

Gårdsgruppen ansvarar för föreningens gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. Intresserade medlemmar har möjlighet att aktivt ta del i gårdsgruppen. Styrelsen strävar efter att erbjuda de boende en god gårdsmiljö med möjligheter till samvaro och gemenskap.

Kontinuerligt genomfördes träffar tillsammans med vår trädgårdsmästare från Twiggy AB då vi gått igenom vad som ska åtgärdas. Twiggy AB ansvarar bland annat för beskärning av buskar och träd, komplettering av växter och andra förbättringar av gården, de ansvarar även för gräsklippning och ogrärensning samt alla våra växter, både i corténlådor, rabatter och storkrutor.

Noteringar under året

- Under sensommaren kunde vi njuta av jazziga konserter flera fredagskvällar. Allt detta ordnat av en av föreningens medlemmar. Ett stort tack för initiativ och genomförande.
- Traditionen med första adventfirande lever vidare då julbelysningen tändes och medlemmar bjöds på glögg, julmusik och trevligt sällskap.
- Påskfirandet är den aktivitet som är direkt riktad till medlemmarnas barn. Påskharen kom på besök, mini-disco arrangerades och det bjöds på fika för målgruppen.
- Pingisområdet bakom tvättstugan gjordes större med sittplats och nyplantering av växter.
- Vägarens barncyklar fick en egen parkeringsplats i anslutning till lekplatsen.
- I kryddlandet planterades nya kryddor som alla medlemmar kan använda till sin matlagning.

Kommunikation

Brf Vägarens kommunikation ska vara öppen och tydlig och skapa trygghet och trivsel för medlemmarna. Kommunikationsarbetet ska bidra till att öka medlemmarnas insyn, i och öka intresset för delaktighet, i föreningsarbetet.

Kommunikationsgruppen ansvarar för att på ett enkelt och tydligt sätt formulera styrelsens budskap för att på bästa sätt nå ut till mottagarna. Föreningens viktigaste mottagare är naturligtvis medlemmarna och lokalhyresgästerna men även externa intressenter såsom mäklare och spekulanter.

Under året har kommunikationen skett löpande. Informationen publiceras på föreningens digitala informationstavlor (en i varje port samt i tvättstugan), på webbplatsen vagaren.com samt i föreningens app "Min förening". En sammanfattning av de löpande nyheterna har kommit i form av pappersbrevet Hänt i Vägaren, som normalt delats ut tre gånger i år till de medlemmar som önskar analog information. Kommunikationen har också skett genom utdelning av brev när det har varit särskilt viktig information, såsom när tillgång till medlemmarnas lägenheter behövs (vid exempelvis den obligatoriska ventilationskontrollen) och för kallelse till föreningsstämma. Portvärdarna har också funnits tillgängliga för direktkontakt.

Kommunikationsgruppen ansvarar även för att bevaka utvecklingen på kommunikationsområdet. Mot bakgrund av detta används appen kontinuerligt som kommunikationskanal för att medlemmarna ska få informationen till sig direkt istället för att behöva inhämta den. I tillägg till utdelning av viktiga brev har även motsvarande information skickats ut via email genom förvaltaren Nabo:s portal. Appen och möjligheten att skicka ut aviseringar via email är viktiga verktyg för att förenkla snabb och viktig informationsgivning till medlemmarna varför kommunikationsgruppen förespråkar att samtliga medlemmar använder appen och registrerar sina kontaktuppgifter i Nabo:s portal. För närvarande nås knappt 130 hushåll via Nabo:s portal och drygt 90 hushåll via appen.

Gemensamma lokaler

Gruppen för gemensamma lokaler ansvarar för föreningslokalen, gästlägenheten, bastun, tvättstugan, städning och sopor/återvinning. Gruppen för hyreslokaler ansvarar även för butikslokalerna.

Såväl övernattningslägenheten som festlokalen har varit väl använd.

Fastighetens drift och underhåll

Fastighetsgruppen ansvarar för fastighetens drift, skötsel och underhåll. Det handlar bland annat om skalskydd, garaget, ventilation, värme, målning, el och VVS.

Gruppen arbetar strukturerat och i samspel med förvaltare och projektledare hos Nabo.

Det praktiska arbetet utförs av Nabo, annan entreprenör eller med eget arbete. Arbetet utgår från föreningens långsiktiga underhållsplan.

I Nabos uppdrag ingår även att bedöma boendes planer på att bygga om i lägenheten och ansvara för överlåtelsesyn inför ägarbyten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Uppdatering av mätutrustning för IMD (individuell mätning och debitering) för elen.

Lagningar och förbättringar av loftgångskonsolerna.

Färdigställande av ny DUC (driftsundercentral) och därtill tillkommande arbeten.

Byte av expansionskärl och avgasare kylbärande system (värmerum i undercentralen).

Byte av yttre- och mellangarageportarna.

Amortering gjordes med 430 000 kronor.

Förändringar i avtal

Uppdaterat avtal med Tele2 fd ComHem.

Avtalet med Ownit sades upp (ersätts av Stockholms Stadsnät).

Uppdaterat avtal med Infometrics (IMD individuell mätning och debitering av el).

Nytt avtal med Twiggy AB för markskötel och snöröjning.

Övriga uppgifter

App, Min Föreningsapp, för medlemskommunikation införskaffades under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 231 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 236 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 598	17 293	17 012	18 012
Resultat efter fin. poster	2 663	938	1 614	1 657
Soliditet (%)	63	62	62	60
Yttre fond	4 239	4 347	4 412	-
Taxeringsvärde	733 000	733 000	544 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	298	286	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	23,0	23,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 143	3 177	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 941	1 962	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	344	233	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	103	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	142	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	278	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	1,15	-	-
Räntekänslighet (%)	8,87	9,41	-	-

Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsrättsyta 12 547 kvm och totalyta 20 318 kvm.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 853 026 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	5 601	-	-	5 601
Upplåtelseavgifter	39 054	-	-	39 054
Fond, yttre underhåll	4 347	-	-108	4 239
Balanserat resultat	25 313	938	108	26 358
Årets resultat	938	-938	2 663	2 663
Eget kapital	75 253	0	2 663	77 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	26 358
Årets resultat	2 663
Totalt	29 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 173
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 313
Balanseras i ny räkning	27 250
	29 021

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 598	17 293
Övriga rörelseintäkter	3	742	412
Summa rörelseintäkter		19 340	17 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 025	-12 434
Övriga externa kostnader	9	-605	-611
Personalkostnader	10	-461	-437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13, 15	-2 934	-2 919
Summa rörelsekostnader		-16 025	-16 400
RÖRELSERESULTAT		3 315	1 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-700	-370
Summa finansiella poster		-652	-367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 663	938
ÅRETS RESULTAT		2 663	938

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	102 730	101 111
Markanläggningar	13	10 166	10 804
Maskiner och inventarier	15	0	0
Pågående projekt	14	531	468
Summa materiella anläggningstillgångar		113 426	112 383
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 426	112 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		536	262
Övriga fordringar	16	8 708	7 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	547	547
Summa kortfristiga fordringar		9 791	8 602
Kassa och bank			
Kassa och bank		232	260
Summa kassa och bank		232	260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 023	8 862
SUMMA TILLGÅNGAR		123 449	121 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 655	44 655
Fond för yttre underhåll		4 239	4 347
Summa bundet eget kapital		48 895	49 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		26 358	25 313
Årets resultat		2 663	938
Summa fritt eget kapital		29 021	26 250
SUMMA EGET KAPITAL		77 916	75 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	21 500	25 900
Övriga långfristiga skulder		104	4
Summa långfristiga skulder		21 604	25 904
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 930	13 960
Leverantörsskulder		759	931
Skatteskulder		124	113
Övriga kortfristiga skulder		406	726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 711	4 359
Summa kortfristiga skulder		23 930	20 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 449	121 246

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 315	1 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 934	2 919
	6 249	4 224
Erhållen ränta	47	2
Erlagd ränta	-637	-370
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 659	3 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 034	-436
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-192	1 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 434	5 289
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 977	-215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 977	-215
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-430	-2 000
Depositioner	100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-330	-2 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	127	3 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 903	4 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 030	7 903

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vägaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten, värme och fast kostnad för el 75 kr per månad. Rörlig kostnad för el debiteras utöver månadsavgiften.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden, se tabell nedan:

Byggnad	0,83 % (120 år) - 6,66 % (15 år)
Markanläggningar	5 % (20 år)
Fastighetsförbättringar	2 % (50 år) - 3,33 % (33 år)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Inventarier är fullt avskrivna.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nabo klientmedelskonto och Borgo-räntekonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 591	3 591
Hysesintäkter, lokaler	13 189	12 100
Hysesintäkter, p-platser	1 345	1 351
Hysesintäkter förråd	13	1
Övriga intäkter	13	21
Intäktsreduktion	-1 122	-1 175
El	853	645
Fjärrkyla	629	643
Gemensamhetslokal	25	37
Övernattnings-/gästlägenhet	62	81
Summa	18 598	17 293

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	528	0
Försäkringsersättning	0	390
Ersättn.fr.försäkr.bolag	188	0
Övriga intäkter, moms	10	0
Övriga rörelseintäkter	17	22
Summa	742	412

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	264	641
Arvode teknisk förvaltning	555	539
Besiktning och service	466	486
Städning	249	257
Trädgårdsarbete	0	9
Mark/gård/utemiljö Planteringar	336	246
Snöskottning	47	67
Förbättringar gård	11	128
Summa	1 928	2 372

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	1 061
Försäkringsskador	0	168
Bostäder	30	0
Lokaler	107	0
Tvättstuga	56	0
Trapphus/port/entr	5	0
Källarutrymmen	4	0
Dörrar och lås/porttele	56	0
Övriga gemensamma utrymmen	11	0
VA	62	0
Ventilation	198	14
El	92	0
Kabel-tv/bredband	2	0
Hissar	335	106
Tak	5	4
Balkonger	1	0
Gård/markytor	75	0
Garage och p-platser	14	69
Försäkringsärende/vattenskada	180	107
Summa	1 237	1 530

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll	12	778
Trapphus/port/entré	157	0
Källarutrymmen	7	0
Dörrar och lås/porttele	345	0
VA	211	0
Värme	184	0
Ventilation	215	0
El	14	0
Tak	29	0
Gård/markytor	0	105
Garage och p-platser	202	0
Summa	1 375	883

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 581	1 741
Uppvärmning	2 106	1 986
Fjärrkyla	302	412
Vatten	420	546
Sophämtning	421	425
Summa	4 831	5 109

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	566	481
Kabel-TV	222	222
Bredband	219	202
Fastighetsskatt	1 647	1 635
Summa	2 654	2 540

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	71	29
Övriga förvaltningskostnader	200	252
Juridiska kostnader	35	17
Revisionsarvoden	91	91
Ekonomisk förvaltning	180	190
Konsultkostnader	28	32
Summa	605	611

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	348	336
Arvode till valberedning	15	15
Sociala avgifter	99	86
Summa	461	437

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	699	367
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	700	370

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 894	143 894
Årets omklassificeringar	3 914	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 808	143 894
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 783	-40 502
Årets avskrivning	-2 296	-2 281
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 078	-42 783
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 730	101 111
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 709</i>	<i>15 709</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	243 000	243 000
Taxeringsvärde mark	490 000	490 000
Summa	733 000	733 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 774	12 774
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 774	12 774
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 969	-1 331
Årets avskrivning	-639	-639
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 608	-1 969
Utgående restvärde enligt plan	10 166	10 804

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	468	253
Årets inköp	3 977	468
Årets omklassificeringar	- 3 914	- 253
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	531	468

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	540	540
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	540	540
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-540	-540
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-540	-540
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	144	137
Övriga fordringar	766	13
Nabo Klientmedelskonto	5 200	6 591
Borgo räntekonto	2 597	1 052
Summa	8 708	7 793

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104	68
Fastighetsskötsel	87	136
Försäkringspremier	194	179
Kabel-TV	56	55
Räntor	0	13
Bredband	56	50
Förvaltning	51	45
Summa	547	547

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	0,56 %		3 960
Stadshypotek	2025-09-30	0,70 %	9 500	9 500
Stadshypotek	2024-04-30	1,94 %	5 900	5 900
Stadshypotek	2025-09-30	4,54 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,43 %	10 500	10 500
Stadshypotek	2025-09-30	4,54 %	2 000	
Stadshypotek	2024-01-02	4,60 %	1 530	
Summa			39 430	39 860
Varav kortfristig del			17 930	13 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 430 kr. Styrelsen beräknar att amortera löpande utefter ekonomiska förutsättningar.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159	168
El	203	176
Uppvärmning	352	333
Utgiftsräntor	91	28
Vatten	127	138
Löner	58	43
Beräknade uppl. sociala avifter	27	23
Förutbetalda avgifter/hyror	3 694	3 452
Summa	4 711	4 359

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	87 154	87 154

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Från 2024-01-01 höjdes avgifterna med 5 %.
- Från 2024-01-01 har föreningen ett nytt gällande städavtal med Keabgruppen AB.
- Från 2024-01-01 har föreningen ett gällande avtal med Nrlyze AB för optimering av värmesystemet.
- Från 2024-06-01 har avtal tecknats med Stockholm Stadsnät AB som bredbandsleverantör.
- En undersökning av de lodräta avloppsstammarna samt vattenledningsrören har genomförts av Nabo.
- 2024-01-02 låneamortering 1 530 000 kronor. 2024-04-30 låneamortering 2 500 000 kronor.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Helena Sjöberg
Styrelseledamot

Lars Nilsson
Styrelseledamot

Lotta Floresten
Styrelseledamot

Mari Berg Lexell
Styrelseledamot

Paul Engström
Ordförande

Peter Wallén
Styrelseledamot

Ulf Lundberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vägaren
Org.nr 702002-5701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vägaren 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 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 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag 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, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor