

Styrelsen för Brf Väktaren 2, 738200-0532, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2022 - 31/12 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Geväret 2 i Kristianstad med adresserna Väktarevägen 4 A-C

På fastigheten finns byggnad med 18 lägenheter, 2 lokaler och 8 st garage.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

<i>T o m 2022-05-03</i>	<i>F r o m 2022-05-03</i>	
Åke Andersson	Åke Andersson	ordförande
Kjell-Arne Andersson	Kjell-Arne Andersson	ledamot, v ordförande
Ann-Kristin Ohlsson	Ann-Kristin Ohlsson	ledamot

Suppleanter har varit:

Erik Källblad	Erik Källblad
Joakim Kronholm	Joakim Kronholm

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Åke Andersson, Kjell Arne Andersson, ledamöter, samt suppleanterna Erik Källblad och Joakim Kronholm.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, Revisionsbyrå Kristianstad med Josefine Lind som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Åke Andersson och Kjell-Arne Andersson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2022.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Trädgårdsföreningen Åsum.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 r o k 12 st 2 r o k 4 st 3 r o k
Lägenhetsytan är 1018 kvm. Taxerad lokalyta 147 kvm

Medlemsinformation

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 23 st och vid årets slut 24 st.

Reparationer och underhåll

Nya säkerhetsdörrar med nya lås till alla bostadsrättslägenheter. 2 nya källardörrar.

2 st utomhusbelysningar. Kontroll av avsaltningstunnan. Målning av källargolv mm.

Planerade underhåll år 2023 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Relining planeras till våren 2023.

Fastighetsförsäkring

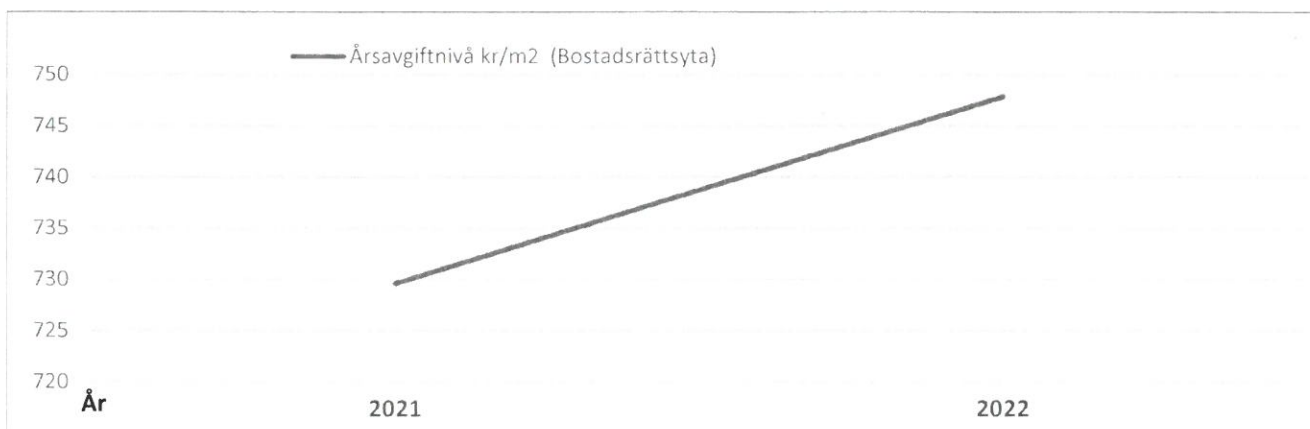
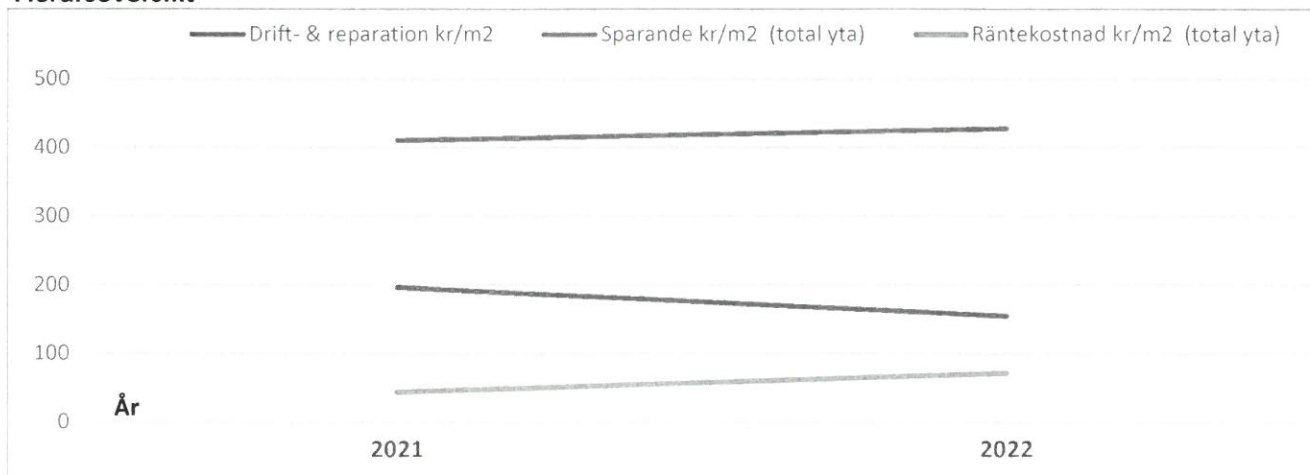
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% 2022-07-01.

För 2023 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 10%.

Flerårsöversikt



2

Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		789	786	770	770
Resultat		61	43	11	62
Balansomslutning		4 383	4 291	4 364	4 498
Soliditet		14,9%	13,7%		
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		748	730		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	1)	-2	51		
Sparande kr/m ² (total yta)	2)	154	196		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		36	33		
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		380	365		
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		427	410		
Energikostnad kr/m ² (total yta)	3)	153	150		
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		71	43		
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		3 067	3 042		
Lån / taxeringsvärde		42%	46%		
Räntekänslighet	4)	4,7%	4,8%		

1) Intäkter minus drift, reparationer, personalkostnader, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme och el per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Eget kapital	Insats	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	28 800	780 000	425 617	-687 481	42 902	589 837
Disposition				42 902	-42 902	0
Avsättning yttre fond			42 210	-42 210		0
Uttag yttre fond			-24 974	24 974		0
Årets resultat					61 355	61 355
Årets slut	28 800	780 000	442 853	-661 816	61 355	651 193

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-644 579,54
Årets resultat	61 355,36
Avsättning till yttre underhållsfond	-42 210,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	24 973,55
Förändring uppskrivningsfond	0,00
Summa	-600 460,63

Styrelsen föreslår att -600 460,63 kr balanseras i ny räkning.

N

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	789 074	785 862
		789 074	785 862
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-475 703	-456 999
Reparationer	3	-22 141	-20 950
Periodiskt underhåll	4	-24 974	0
Personalkostnader	5	-29 615	-29 288
Avskrivningar	6	-92 983	-185 316
		-645 415	-692 553
Rörelseresultat		143 659	93 309
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande poster		361	0
Räntekostnader och liknande poster		-82 664	-50 407
		-82 303	-50 407
Årets resultat		61 355	42 902
Årets resultat enligt ovan		61 355	42 902
Avsättning till fond för yttre underhåll		-42 210	-38 485
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		24 974	0
Resultat efter disposition av underhåll		44 119	4 417

2

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 199 689	3 928 747
		4 199 689	3 928 747
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats i Trädgårdsföreningen Åsum		20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		4 219 689	3 948 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		4 525	5 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 788	12 788
Kassa och bank		146 149	324 271
		163 462	342 539
SUMMA TILLGÅNGAR		4 383 151	4 291 286
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 800	28 800
Uppskrivningsfond		780 000	780 000
Yttre underhållsfond		442 853	425 617
		1 251 653	1 234 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-661 816	-687 481
Årets resultat		61 355	42 902
		-600 460	-644 580
SUMMA EGET KAPITAL		651 193	589 837
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 880 000	0
		1 880 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 692 544	3 544 230
Inre reparationsfond		5 218	5 218
Leverantörsskulder		58 402	33 187
Skatteskulder		2 520	15 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	93 274	103 735
		1 851 958	3 701 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 383 151	4 291 286

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Nettoomsättning	Not 1	År 2022	År 2021
Hysesintäkter garage, p-plats mm		25 200	25 200
Årsavgifter		761 290	742 722
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		2 414	2 390
Övriga intäkter		170	15 550
		789 074	785 862
Driftskostnader	Not 2		
Fastighetskötsel		-95 968	-94 535
Elavgifter		-33 703	-23 117
Värme		-144 691	-151 695
Vatten		-53 671	-39 870
Renhållning		-29 490	-27 239
Fastighetsförsäkring		-15 652	-15 625
TV och bredband		-30 284	-30 284
Fastighetskatt		-25 886	-24 925
Förbrukningsinventarier och -material		-5 693	0
Administrativt förvaltningsavtal		-21 300	-21 300
Extern revisor		-10 250	-9 250
Övriga förvaltningskostnader		-2 388	-17 413
Övriga externa tjänster		-2 307	-1 746
Medlems- och föreningsavgifter		-4 420	0
		-475 703	-456 999
Reparationer	Not 3		
Reparationer		-2 494	0
Reparation gemensamma utrymmen		-11 525	0
Reparation installationer		-5 274	-11 442
Reparation byggnader		0	-5 479
Reparation utvändigt		-2 848	-4 029
		-22 141	-20 950
Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-24 974	0
		-24 974	0
Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-24 149	-23 900
Sociala och andra avgifter		-5 466	-5 388
		-29 615	-29 288
Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-6 200	-26 200
Avskrivning på förbättringar		-84 420	-156 753
Avskrivning på markanläggning		-2 363	-2 363
		-92 983	-185 316

N

Byggnader och mark**Not 7**

Omfört uppskrivning till mark uppskrivning. Separerat ursprungsbyggkostnad & förbättringar.

Förlängt avskrivningstiden på balkonger till beräknad ekonomisk livslängd.

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2022-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	23 845	0	0	23 845	
Mark uppskrivning	780 000	0	0	780 000	
Byggnad urspr Rak	581 655	-406 500	-6 200	168 955	-- 2050
Balkonger Rak	3 907 649	-1 163 949	-70 400	2 673 300	2011 - 2060
Förbättringar Rak	213 601	-213 601	0	0	
Miljöhus Rak	177 353	-6 741	-6 741	163 871	2021 - 2047
Säkerhetsdörrar Rak	363 925	0	-7 279	356 646	2022 - 2071
Mark Rak	47 250	-11 815	-2 363	33 072	2021 - 2036
Summa	6 095 278	-1 802 606	-92 983	4 199 689	

Akkumulerade anskaffningsvärde inkl mark	År 2022	År 2021
Vid årets början	5 731 353	5 554 000
Årets anskaffning	363 925	177 353
Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	6 095 278	5 731 353
Ingående avskrivningar	-1 802 606	-1 617 290
Årets avskrivningar enligt plan	-92 983	-185 316
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 895 589	-1 802 606
Utgående bokfört värde inklusive mark	4 199 689	3 928 747
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	2 162 000	2 211 000
Taxeringsvärde byggnader:	6 280 000	5 486 000
Totalt taxeringsvärde:	8 442 000	7 697 000

Långfristiga skulder kreditinstitut Not 8

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2022	Skuld År 2021
Sparbanken Skåne	Rörligt	3,53%	1 462 544 kr	203 464 kr
Sparbanken Skåne	2027-05-10	3,44%	1 960 000 kr	2 205 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörligt	3,62%	150 000 kr	kr
Sparbanken Skåne			kr	1 135 766 kr
	Snittränta	3,48%	3 572 544 kr	3 544 230 kr
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)			139 000 kr	
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:			2 877 544 kr	
Långfristiga skulder			1 880 000 kr	
Kortfristiga skulder			1 692 544 kr	

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 9****År 2022****År 2021**

Upplupna räntekostnader	19 070	4 421
Upplupna kostnader	10 000	37 273
Förutbetalda hyresintäkter	64 204	62 041
	93 274	103 735

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Not 10**

Pantbrev i fastighet	4 772 400	4 772 400
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kristianstad

2023 -03-23

Åke Andersson



Kjell-Arne Andersson

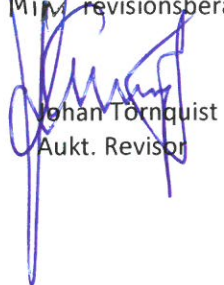


Ann-Kristin Ohlsson



Mitt revisionsberättelse har avgivits

2023 -03 - 24



Johan Törnquist
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Väktaren 2

Org.nr 738200-0532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väktaren 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Väktaren 2 för räkenskapsåret 2022 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 *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:

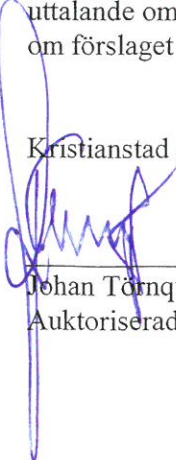
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Kristianstad den 24 mars 2023



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor