

Årsredovisning 2025

Brf Vakteln 4-5

769629-0639



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-05 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vakteln 4, Vakteln 5	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningens totalyta är 5 234 kvm. Totala bostadsyta är 4 855 kvm, varav 2 hyreslägenheter (259 kvm) och 57 bostadsrätter (4 596 kvm). Föreningen har även 2 lokaler om totalt 379 kvm.

Styrelsens sammansättning

Louise Wennström	Ordförande
Adam Lewestam	Styrelseledamot
Anders Strandberg	Styrelseledamot
Anna Ryrberg	Styrelseledamot
Christopher Sidgwick	Styrelseledamot
Tobias Franklin	Styrelseledamot

Valberedning

Marcus Wahlberg och Marie Ercolano

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Stafan Zanders Auktoriserad revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-19. Uppförande av balkonger.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2017** ● Renovering av skorstenar
- 2017-2019** ● Byggnation av balkonger
- 2018-2018** ● Renovering av fönster
- 2021-2021** ● Byte av hiss i två hissar
- 2021-2022** ● Omläggning av tak
- 2022-2022** ● Samtliga dörrar ådermålade samt utbyte av namnskyltar och uppsättning av tidningshållare
Handledare slipade och lackade i samtliga trapphus
Entrémattor i 28, 30 samt 30a
Bygg och ådermålade bröstpanel i 28 och 30
Maskintvätt och slipning av samtliga stengolv i trapphus
Installation fastighetsboxar
Underhållsarbete av tak och väggar samt målning i samtliga trapphus. Microlit monteras i trapphus 30A
- 2022-2023** ● Installation av ny entreport
- 2023-2023** ● Ny tak- och väggbelysning i samtliga trapphus
Installation av kodsyste med taggläsare
- 2025-2025** ● Automatisk dörröppning vid 30A
Service av fasad på innergården

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Avfallshantering och vatten	Stockholm Vatten AB
Brandskydd	Brandsäkra
Bredband	Ownit

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Ab
Elnät	Ellevio AB
Energi	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Stockholms Hiss-Service
Port	Wendelius
Snöröjning	JW Plåtslageri
Städ	Städhuset
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har föreningens ekonomi stärkts avsevärt som en effekt av proaktivt arbete fokuserat på att öka intäkter och optimera kostnader för att möta ett högre ränteläge och löpande underhållsbehov.

Total nettoomsättning uppgick till 3 772 791 kr under 2025 (3 044 698 kr år 2024). Intäkter från medlemsavgifter för bostäder ökade markant till 3 049 419 kr för 2025 (2 493 406 kr år 2024), drivet av helårseffekten från de avgiftshöjningar som genomfördes under 2024. Intäkter från föreningens lokaler ökade också med drygt 100% till 312 464 kr (152 280 kr år 2024) som ett direkt resultat av att föreningen framgångsrikt säkrat en ny hyresgäst till den större lokalen som stod tom under 2024. Den nya hyresgästen tillträdde i september 2025 bidrog med fyra månaders hyra till omsättningen för 2025. Intäkter och positivt kassaflöde från den större lokalen förväntas således öka med ytterligare ca. 340 000 kr i 2026 tack vare helårseffekt samt avtalad hyresökning.

Styrelsen har också proaktivt jobbat med att optimera föreningens lån. Under året löpte tre av lånen ut, ett totalt lånebelopp om 28 mkr. Dessa har omförhandlats till bättre villkor efter en gedigen konkurrensutsatt process som landade med SEB och Danske Bank. Totalt omförhandlades lånen till följande löptider och räntor:

- 10 mkr, Danske Bank, 3 års löptid, 2,66% ränta
- 10 mkr, Danske Bank, 4 års löptid, 2,83% ränta
- 8 mkr, SEB, 1 års löptid, 2,38% ränta

Föreningen har därmed uppnått en hälsosam riskspridning på utestående lån till attraktiva räntor. Föreningens totala räntekostnader under 2025 var 831 638 kr och 33 223 kr lägre än för 2024 (864 861 kr).

Årets resultat uppgick till neg. 792 243 kr i 2025 (att jämföra med neg. 1 350 892 kr föregående år). Föreningens bokföringsmässiga förlust drivs till stor del av planenliga avskrivningar av fastigheten, vilka under året uppgick till 1 064 520 kr. Avskrivningar är en kostnadspost som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde), men som enligt redovisningsregler ska belasta resultatet. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde före avskrivningar och amorteringar, vilket visar på att föreningens förmåga att möta sina löpande ekonomiska åtaganden är god.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen omförhandlat tre av lånen med ett totalt lånebelopp om 28 mkr. En gedigen konkurrensutsatt process resulterade i nya avtal med förbättrade villkor och en hälsosam riskspridning, med SEB och Danske Bank som motpart.

Styrelsen har även påbörjat en översyn av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning och utvärderat nya anbud för att säkerställa en proaktiv och kostnadseffektiv hantering framåt.

Övriga uppgifter

Dolda tillgångar: Föreningen har två hyresrätter om totalt 259 kvm (117 resp. 142 kvm) i vilka det finns dolda tillgångar för föreningen. Föreningen har under de fyra senaste räkenskapsåren sålt två hyresrätter med god avkastning som använts för att amortera av föreningens lån. Föreningen amorterade totalt 6,6 mkr under 2023.

Föreningen har idag 40,7 mkr i lån. Det är en skuldsättning om ca. 8 400 kr/kvm (total bostadsyta). Om hyresrätterna säljs enligt ovan exempel till marknadspris så skulle belåningen falla till under 1 500 kr/kvm, en mycket bra skuldsättningsgrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 772 791	3 044 698	3 999 473	3 178 578
Resultat efter fin. poster	-792 243	-1 350 892	-904 337	-13 718 127
Soliditet (%)	84	84	84	82
Yttre fond	1 388 729	690 000	319 467	370 533
Taxeringsvärde	247 037 000	263 707 000	263 707 000	263 707 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	543	458	428
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	81,9	52,3	59,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 852	8 852	8 852	10 285
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 773	7 773	7 773	9 032
Sparande / kvm totalyta, kr	52	-37	136	-208
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	31	23	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	170	154	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	35	29	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	236	206	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	2,13	2,37	1,55
Räntekänslighet (%)	13,29	16,32	19,31	24,02

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgick till neg. 792 243 kr i 2025 (att jämföra med neg. 1 350 892 kr föregående år). Föreningens bokföringsmässiga förlust drivs till stor del av planliga avskrivningar av fastigheten, vilka under året uppgick till 1 064 520 kr. Avskrivningar är en kostnadspost som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde), men som enligt redovisningsregler ska belasta resultatet.

Föreningen har däremot förbättrat kassaflödet väsentligt under året tack vare helårseffekt av tre avgiftshöjningar som genomfördes

under 2024, samt att en ny hyresgäst säkrats i föreningens största lokal som tidigare stått tom. Den nya hyresgästen tillträdde i september 2025 bidrog med fyra månaders hyra till omsättningen för 2025. Intäkter och positivt kassaflöde från uthyrning av lokal förväntas således öka med ytterligare c. 340 000 kr i 2026 tack vare helårseffekt samt avtalad hyresökning från den större lokalen.

Vidare har föreningens kassa stärkts under året, med ett positivt kassasaldo om 2 518 928 kr per 2025-12-31 (vs 2 197 330 kr per 2024-12-31).

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	227 667 311	-	-	227 667 311
Upplåtelseavgifter	18 701 342	-	-	18 701 342
Fond, yttre underhåll	690 000	-	698 729	1 388 729
Direkt kapitaltillskott	3 743 675	-	-	3 743 675
Balanserat resultat	-32 552 137	-1 350 892	-698 729	-34 601 758
Årets resultat	-1 350 892	1 350 892	-792 243	-792 243
Eget kapital	216 899 299	0	-792 243	216 107 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 601 758
Årets resultat	-792 243
Totalt	-35 394 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	741 111
Balanseras i ny räkning	-36 135 112
	-35 394 001

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 772 791	3 044 698
Övriga rörelseintäkter	3	27 787	658
Summa rörelseintäkter		3 800 578	3 045 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 448 056	-2 341 574
Övriga externa kostnader	9	-257 214	-143 716
Personalkostnader	10	-91 990	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 520	-1 064 404
Summa rörelsekostnader		-3 861 780	-3 641 688
RÖRELSERESULTAT		-61 202	-596 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 597	110 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-831 638	-865 205
Summa finansiella poster		-731 040	-754 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-792 243	-1 350 892
ÅRETS RESULTAT		-792 243	-1 350 892

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	255 044 549	256 109 069
Summa materiella anläggningstillgångar		255 044 549	256 109 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 044 549	256 109 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 637	52 993
Övriga fordringar	13	20 652	463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	292 555	123 528
Summa kortfristiga fordringar		335 844	176 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 518 928	2 197 330
Summa kassa och bank		2 518 928	2 197 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 854 772	2 374 314
SUMMA TILLGÅNGAR		257 899 321	258 483 383

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 112 328	250 112 328
Fond för yttre underhåll		1 388 729	690 000
Summa bundet eget kapital		251 501 057	250 802 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 601 758	-32 552 137
Årets resultat		-792 243	-1 350 892
Summa fritt eget kapital		-35 394 001	-33 903 029
SUMMA EGET KAPITAL		216 107 056	216 899 299
Avsättningar			
Avsättningar		29 260	24 700
Summa avsättningar		29 260	24 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 630 338	13 052 135
Övriga långfristiga skulder		135 000	0
Summa långfristiga skulder		32 765 338	13 052 135
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 052 135	27 630 338
Leverantörsskulder		251 124	294 180
Skatteskulder		26 479	21 142
Övriga kortfristiga skulder		37 268	45 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	630 661	516 474
Summa kortfristiga skulder		8 997 667	28 507 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 899 321	258 483 383

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-61 202	-596 332
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 064 520	1 064 404
	1 003 318	468 072
Erhållen ränta	8 274	20 439
Erlagd ränta	-828 900	-867 502
Erhållen utdelning	92 323	90 206
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 015	-288 785
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-158 860	19 919
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 883	-21 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 038	-290 404
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 560	4 560
Depositioner	135 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	139 560	4 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	321 598	-285 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 197 330	2 483 174
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 518 928	2 197 330

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,07 - 1,67 %

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.

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 1 724 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 049 419	2 493 406
Hysesintäkter, bostäder	375 180	370 908
Hysesintäkter, lokaler	312 464	152 280
Övriga intäkter	35 728	28 104
Summa	3 772 791	3 044 698

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-2
Erhållna bidrag	16 290	0
Övriga intäkter	300	660
Övriga rörelseintäkter	11 199	0
Summa	27 787	658

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	104 322	97 121
Besiktning och service	49 002	46 706
Trädgårdsarbete	479	1 720
Snöskottning	0	19 710
Övrigt	8 375	0
Summa	162 178	165 258

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	17 435	3 899
Bostäder VVS	1 349	8 021
Lokaler	6 320	0
Tvättstuga	15 958	14 632
Vind	0	1 200
Soprum/miljöanläggning	0	3 200
Dörrar och lås/porttele	80 449	11 659
Övriga gemensamma utrymmen	10 307	2 504
VA	29 657	20 977
Värme	0	2 119
Ventilation	24 372	2 238
El	358	0
Hissar	64 907	26 299
Tak	0	5 773
Fasader	102 278	0
Fönster	0	7 200
Summa	353 389	109 719

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	0	92 392
Summa	0	92 392

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	142 190	160 083
Uppvärmning	829 753	891 048
Vatten	207 912	184 936
Sophämtning	186 494	179 000
Summa	1 366 349	1 415 067

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 745	66 322
Bredband/Kabeltv	163 488	162 716
Arvode teknisk förvaltning	169 600	166 931
Fastighetsskatt	162 306	163 169
Summa	566 139	559 138

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 986	1 688
Övriga förvaltningskostnader	53 405	52 882
Juridiska kostnader	3 819	0
Revisionsarvoden	27 346	29 054
Ekonomisk förvaltning	61 081	55 349
Konsultkostnader	98 577	4 744
Summa	257 214	143 716

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 990	21 994
Summa	91 990	91 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	831 638	864 861
Övriga räntekostnader	0	344
Summa	831 638	865 205

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 001 627	266 001 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266 001 627	266 001 627
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 892 558	-8 828 154
Årets avskrivning	-1 064 520	-1 064 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 957 078	-9 892 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	255 044 549	256 109 069
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 054 698</i>	<i>162 054 698</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 689 000	80 199 000
Taxeringsvärde mark	160 348 000	183 508 000
Summa	247 037 000	263 707 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 652	463
Summa	20 652	463

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 507	43 402
Försäkringspremier	23 926	22 897
Förvaltning	60 122	57 229
Summa	292 555	123 528

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-05-28	0,96 %	13 052 135	13 052 135
SEB	2025-05-28	0,86 %		6 526 068
SEB	2025-05-28	2,61 %		13 052 135
SEB	2026-09-28	2,41 %	8 052 135	8 052 135
Danske Bank	2028-08-30	2,66 %	9 789 102	
Danske Bank	2029-08-30	2,83 %	9 789 101	
Summa			40 682 473	40 682 473
Varav kortfristig del			8 052 135	27 630 338

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 682 473 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 895	-65 056
El	18 532	17 138
Uppvärmning	121 301	105 173
Vatten	34 900	30 898
Löner	70 002	70 002
Sociala avgifter	24 999	24 999
Utgiftsräntor	3 267	3 515
Förutbetalda avgifter/hyror	301 389	301 665
Beräknat revisionsarvode	24 390	28 140
Summa	627 675	516 474

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 107 000	85 107 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens finansiella ställning och säkerställa ett långsiktigt underhåll av fastigheten. Arbetet har präglats av proaktivitet och noggrann uppföljning av föreningens driftkostnader och utförande av underhåll enligt plan. Den mindre av föreningens lokaler har fått en ny hyresgäst, med initial hyresperiod t.o.m. 2029-09-30.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-08.

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

Stockholm

Louise Wennström
Ordförande

Adam Lewestam
Styrelseledamot

Anders Strandberg
Styrelseledamot

Anna Ryrberg
Styrelseledamot

Christopher Sidgwick
Styrelseledamot

Tobias Franklin
Styrelseledamot

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

Baker Tilly
Stafan Zanders
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 13:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2026 07:50

DOCUMENT ID:

HyU5FmBWGx

ENVELOPE ID:

ryl5YQHbMg-HyU5FmBWGx

DOCUMENT NAME:

Brf Vakteln 4-5, 769629-0639 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3f771a174f3c5ee3e1a374ac227ada2f3dafec2b4341e0f
c7edf21420e8253869599375c832740589a599ef0bd38d
e0a2a6c19c3b5decd099801a62f686c5d91

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Tobias Franklin tobiaswfranklin@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 07:56 09.06.2026 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.32.43
2. Anders Erik Martin Strandberg anders.strandberg@kinnevik.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 09:36 09.06.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.67.203
3. Louise Sara Alicia Wennström louise.wstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 11:11 09.06.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.219
4. ANNA RYRBERG anna.ryrberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 10:20 10.06.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.1.172
5. CHRISTOPHER SIDGWICK christopher.sidgwick@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 11:45 09.06.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.115.38.194
6. ADAM LEWESTAM adamlewestam@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 11:48 10.06.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.51.204
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 13:40 10.06.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.200.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vakteln 4-5

Org.nr 769629-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vakteln 4-5 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vakteln 4-5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand, den dagen som framgår av den elektroniska underskriften.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 13:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2026 07:50

DOCUMENT ID:

BJwqt7HZzx

ENVELOPE ID:

ryUqYXSbMe-BJwqt7HZzx

DOCUMENT NAME:

RB Vakteln 4-5 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

ab085b2157a66a1c422b57c3190dc684e77c329670aa0
e25331aae27178028db2218987abda6f0ee1131ec9bccb
a0a22b233b2e5826cc9b1f391e42717d3d600

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	10.06.2026 13:40	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	10.06.2026 13:40	Low	IP: 20.91.200.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed