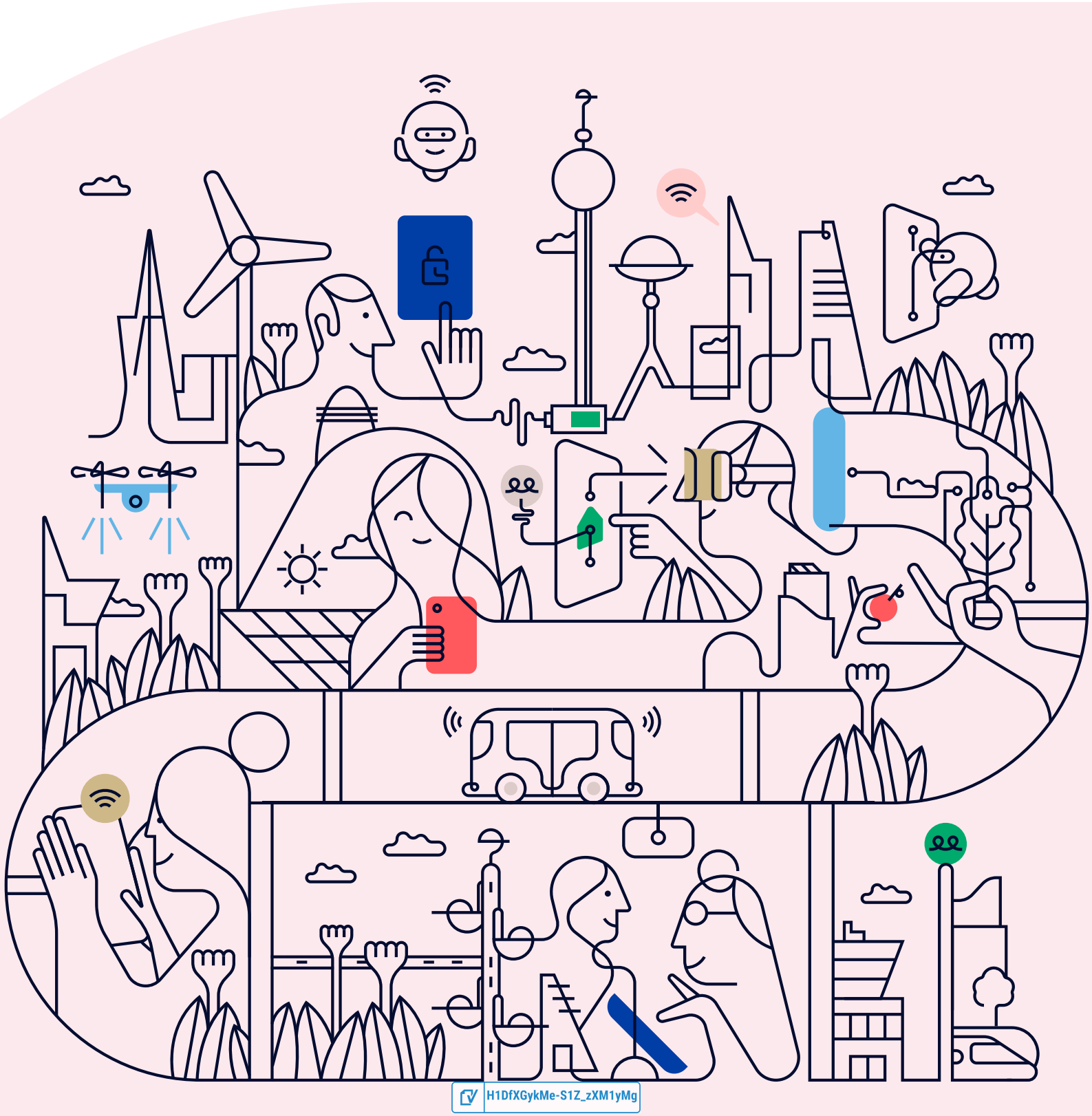
2025
Årsredovisning

Brf Vakteln 11



H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vakteln 11

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
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

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.

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 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 11	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 869 kvm och 1 lokal om 159 kvm samt garage om 15 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 043 kvm.

Styrelsens sammansättning

Catarina Gunneberg	Ordförande
Alireza Mokhtarzadeh Yazdi	Styrelseledamot
Annika Elmqvist Stenberg	Styrelseledamot
Emil Hristov Tzenov	Styrelseledamot
Martin Jonsson	Styrelseledamot
Patrik Martin Linzenbold	Styrelseledamot
Philip Carl Richard Hichens Kärde	Styrelseledamot
Adrian Lukasiewicz	Suppleant

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Valberedning

Göran Stille
Axel Wall

Firmateckning

Firma tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

William Lindström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-10. Nya Stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2001
- Grovsoprum - Nybyggt
- Vindsbjälklag - Delvis bytt
- Nyinstallation hiss - Renovering samt ny motor
- Tvättstuga - Nybyggd
- Källarförråd - Ombyggda
- Soprum - Nybyggt
- Omputsning av fasad - Brandvägg mot Lill-Jansplan 3
- Elstambyte - Delvis ny elcentral

2002
- Omläggning av tak - Målning och lagning

2004
- Värmecentral - Byte av styr och reglerutrustning
- Renovering av entré - Marmorering, takmålning och golv

2005
- Fasaden - Målning av sockeln och fönstren 1:a våningen mot gatan
- Avloppsstammarna - Kontroll och borttagning invändiga beläggningar

2009
- Avloppsstammar - Partiellt stambyte i samband rep vattenledningsskada
- Fasadrenovering - Lagning målning fasad mot gård Rådmansgatan 4
- Målning fönster - Invändig målning fönster trapphus

2010
- Fönster - Ommålning fönster mot gatan
- Tak - Ommålning tak (ej gårdshuset)

2012
- Avloppsstammar - Byte defekta avloppsstammar i källaren
- Balkonger - Renovering av en trasig balkong

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

2012	Fönstermålning - Ommålning fönster mot gården
2013	Byte undercentral fjärrvärme - Byte undercentral fjärrvärme
	Målning entréportarna - Målning entréportar
	Byte porttelefon - Byte porttelefon
2014	Målning entrén till källaren - Målning entrén till källaren
	Målning källargång vid tvättstugan - Målning källargång vid tvättstugan
	Avloppsstam kök/bad fastighetens sydvästra del - Stambyte fastighetens sydvästra del kök/bad
	Ny trapphiss för sophämtning - Ny trapphiss för sophämtning
2015	Ventillationstrumma gatuhuset - Lokaliserinng stopp av och deblockering
	Avloppstammar kontroll och spolning - Kontroll och renovering
	Avlopp/vatten gatuhuset norra delen - Byte i samband vattenskada
2016	Gårdsmur mot grannfastighet - Lagning målning
	Lokalen Rådmansgatan 2 - Påbörjat ombyggnad till bostad
	Källaren - Ny toalett med sänkt avlopp
	Lokalen Rådmansgatan 2 - Nytt avlopp
	Partiellt stambyte gårdshuset - Partiellt stambyte
	Fasaden gården - Nedknacking bomputs
	Trappan gårdshuset - Lagning
2017	Entrén Lill-Jans Plan 1 - Renovering
	Entrén Rådmansgatan 2 - Nytt klinkergolv ommålning amartur
	Fasadrenovering gathus - Tvättning, renovering, målning
	Balkonger gathus - Renovering balkonger mot gatan
	Fönster gathus - Bättringsmålning fönster
	Ytterdörrar - Ommålning
	Lokalen Rådmansgatan 2 - Avsluta ombyggnad till bostad
	Uppföljning OVK - Åtgärda akuta brister
2017-2018	El - Reparation belysning trapphus
	Lagning väggar gården - Lagning av puts
2018	Vatten till fastigheten - Byte huvudvattenkranar
	Lampor gathus - Ny armatur
2019	Tvättstuga - ventilation/reparation TM
	Trapphus entré - Belysning
	Gårdshus - Trapphus ommålning
	Stambyte plan 4 - Stambyte i lgh
	Källarutrymme - Råttsanering
	Gårdshus taksäkerhet - Skyddsräcken mm
2019-2020	Källarutrymme - Råttsanering - färdigställande

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

2020
- Målning yttertak - Gårdshus
- Hyreslokal - Elrenovering
- Balkonger - Byggt balkonger mot gården

2021
- Målning/lagning av källargångar - Förrådsgång, cykelrum, källargång
- Balkonger mot gården - Färdigställande
- Partiellt stambyte - Lgh BV

2022
- UC renovering - Borttagning av fundament, samt målning och lagning
- Renoverat trapphusets plan3 - Gårdshuset, återställt med målning och ny el.
- Elcentral grind med lås - Bygga grind med lås för elcentral i källare

2023
- Bytt matarkablar till hissen
- Partiellt stambyte - Av alla horisontella stammar
- Partiellt byte av kodlås till portar

2024
- Fiberinstallation

2025
- Renovering av föreningens alla fönster

Planerade underhåll

2027
- Renovering av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomi	SBC Bostadsrätterna
El	Mälarenergi
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Fjärrvärme	Stockholms Energi
Hiss	Stockholms Hiss-Service AB
Internetleverantör	Ownit
Lås	Nybergs Lås
Revisor	Kungsbron
Städ	Innerstadsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Under räkenskapsåret har 2 medlemmar avgått och en ny ansökan om medlemskap har beviljats. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen.

En enhälling föreningsstämna antog nya stadgar den 10 november 2025.

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5% from 1 januari 2025.

Föreningen har fått tillbaka cirka 250 000 kr i omsättningsmoms efter omkostnader för att återhämta det.

Föreningen har tagit upp 3 miljoner kronor i lån för fönsterrenovering.

Förändringar i avtal

Ny städfirma, Innerstadsservice, och revisor, Kungsbron, har upphandlats.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 092 798	2 004 792	1 986 023	1 910 254
Resultat efter fin. poster	-2 959 373	-24 202	-114 693	109 410
Soliditet (%)	85	91	90	90
Yttre fond	2 361 325	2 073 758	1 992 195	1 564 234
Taxeringsvärde	157 258 000	162 836 000	162 836 000	162 836 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	497	474	474	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57	67,2	67,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 261	1 217	1 568	1 568
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 132	1 148	1 478	1 479
Sparande / kvm totalyta, kr	222	111	183	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	15	16	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	178	142	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	36	17	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	228	175	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	3,89	2,42	1,04
Räntekänslighet (%)	4,55	2,57	3,31	-

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.

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

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 förlust är huvudsakligen hänförlig till en omfattande fönsterrenovering som genomfördes under året, till en total kostnad om cirka 3,5 MSEK. För att finansiera åtgärden har föreningen upptagit nya lån om 3 MSEK. Styrelsen bedömer att förlusten för 2025 inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina framtida åtaganden, då föreningen i grunden har en stabil och god ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 637 267	-	-	27 637 267
Upplåtelseavgifter	21 331 665	-	-	21 331 665
Fond, yttre underhåll	2 073 758	-103 277	390 844	2 361 325
Balkongfond	18 998	-	4 740	23 738
Balanserat resultat	-6 516 684	79 075	-390 844	-6 828 453
Årets resultat	-24 202	24 202	-2 959 373	-2 959 373
Eget kapital	**44 520 802**	**0**	**-2 954 633**	**41 566 169**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 437 610
Årets resultat	-2 959 373
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 844
Totalt	**-9 787 826**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 361 325
Balanseras i ny räkning	**-7 426 501**

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

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 092 798	2 004 792
Övriga rörelseintäkter	3	355 525	18 105
Summa rörelseintäkter		**2 448 323**	**2 022 897**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 705 519	-1 342 455
Övriga externa kostnader	9	-130 440	-223 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 792	-360 792
Övriga rörelsekostnader	10	-67 399	0
Summa rörelsekostnader		**-5 264 150**	**-1 927 005**
RÖRELSERESULTAT		**-2 815 827**	**95 891**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 197	35 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-174 743	-155 328
Summa finansiella poster		**-143 546**	**-120 093**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 959 373**	**-24 202**
ÅRETS RESULTAT		**-2 959 373**	**-24 202**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	46 342 125	46 686 273
Maskiner och inventarier	13	112 405	129 049
Summa materiella anläggningstillgångar		**46 454 530**	**46 815 322**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**46 456 530**	**46 817 322**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		211 534	0
Övriga fordringar	15	1 439 277	1 226 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	35 502	38 461
Summa kortfristiga fordringar		**1 686 313**	**1 264 499**
Kassa och bank			
Kassa och bank		648 992	626 900
Summa kassa och bank		**648 992**	**626 900**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 335 305**	**1 891 399**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 791 835**	**48 708 721**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 152 629	48 152 629
Fond för yttre underhåll		2 361 325	2 073 758
Kapitaltillskott		816 303	816 303
Balkongfond		23 738	18 998
Summa bundet eget kapital		**51 353 995**	**51 061 688**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 828 453	-6 516 684
Årets resultat		-2 959 373	-24 202
Summa fritt eget kapital		**-9 787 826**	**-6 540 886**
SUMMA EGET KAPITAL		**41 566 169**	**44 520 802**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 487 500	3 492 500
Leverantörsskulder		265 704	184 694
Skatteskulder		6 178	9 102
Övriga kortfristiga skulder		55 522	91 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	410 762	409 796
Summa kortfristiga skulder		**7 225 666**	**4 187 919**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 791 835**	**48 708 721**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-2 815 827**	**95 891**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	360 792	360 792
	-2 455 035	**456 683**
Erhållen ränta	23 227	35 235
Erlagd ränta	-181 355	-156 563
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-2 613 163**	**335 355**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-432 297	-40 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 359	207 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-2 996 101**	**502 978**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 740	4 740
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-5 000	-1 005 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 999 740**	**-1 000 260**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 639**	**-497 282**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 794 547**	**2 291 829**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 798 186**	**1 794 547**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vakteln 11 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,83 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %
Maskiner	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 397 796	1 331 220
Hyresintäkter lokaler, moms	569 684	560 852
Hyresintäkter garage	35 400	35 400
Deb. fastighetsskatt, moms	55 696	51 940
Bredband	24 552	23 760
Påminnelseavgift	300	60
Pantsättningsavgift	2 940	0
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	0	245
Vidarefakturerade kostnader	5 000	0
Öres- och kronutjämning	-3	2
Summa	**2 092 798**	**2 004 792**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	18 530	18 105
Återvunnen moms	336 995	0
Summa	**355 525**	**18 105**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	95 572	161 915
Larm och bevakning	0	1 366
Städning enligt avtal	53 018	74 002
Besiktningar	28 640	0
Hissbesiktning	1 638	1 559
Brandskydd	359	0
Gemensamma utrymmen	4 650	1 160
Snöröjning/sandning	5 928	6 241
Serviceavtal	0	4 593
Serviceavtal, hissar	5 593	0
Förbrukningsmaterial	212	2 475
Summa	**195 611**	**253 311**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	21 286
Dörrar och lås/porttele	4 993	14 520
Hissar	122 093	3 051
Tak	0	11 412
Fasader	0	4 765
Vattenskada	12 120	0
Summa	**139 206**	**55 034**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	9 870	103 277
Fönster	3 515 582	0
Summa	**3 525 452**	**103 277**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 055	46 151
Uppvärmning	441 156	540 340
Vatten	93 033	108 299
Sophämtning/renhållning	30 791	55 266
Grovsopor	996	148
Summa	**620 031**	**750 204**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 232	47 096
Kabel-TV	15 489	12 297
Bredband	39 438	30 276
Fastighetsskatt	97 060	90 960
Summa	**225 219**	**180 629**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	693	0
Tele- och datakommunikation	14 251	11 021
Juridiska åtgärder	8 225	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 243	30 340
Fritids och trivselkostnader	0	6 220
Föreningskostnader	459	2 188
Förvaltningsarvode enl avtal	49 683	50 321
Överlåtelsekostnad	1 935	2 006
Pantsättningskostnad	4 145	0
Administration	3 935	2 794
Konsultkostnader	17 870	118 869
Summa	**130 440**	**223 759**

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	67 399	0
Summa	**67 399**	**0**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	174 743	155 328
Summa	**174 743**	**155 328**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 106 491	53 106 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**53 106 491**	**53 106 491**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 420 218	-6 076 070
Årets avskrivning	-344 148	-344 148
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 764 366**	**-6 420 218**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**46 342 125**	**46 686 273**
I utgående restvärde ingår mark med	*14 245 595*	*14 245 595*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 789 000	43 325 000
Taxeringsvärde mark	106 469 000	119 511 000
Summa	**157 258 000**	**162 836 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 499	166 499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**166 499**	**166 499**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 450	-20 806
Årets avskrivning	-16 644	-16 644
Utgående ackumulerad avskrivning	**-54 094**	**-37 450**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**112 405**	**129 049**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 973	58 391
Momsavräkning	225 110	0
Transaktionskonto	219 727	397 499
Borgo räntekonto	929 467	770 148
Summa	**1 439 277**	**1 226 038**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	2 471
Förutbet försäkr premier	24 844	23 552
Förutbet kabel-TV	376	4 129
Förutbet bredband	2 312	8 309
Upplupna ränteintäkter	7 970	0
Summa	**35 502**	**38 461**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-05-05	2,56 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-06-03	2,54 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,57 %	487 500	492 500
Stadshypotek	2026-03-24	2,47 %	3 000 000	
Summa			**6 487 500**	**3 492 500**
Varav kortfristig del			6 487 500	3 492 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 462 500 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.

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	208	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	8 587	12 124
Uppl kostn el	4 366	4 314
Uppl kostnad Värme	62 640	61 509
Uppl kostn räntor	12 462	19 074
Uppl kostn vatten	23 662	22 625
Uppl kostnad Sophämtning	7 268	6 760
Uppl kostnad arvoden	5 000	5 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 571	1 571
Förutbet hyror/avgifter	284 998	276 819
Summa	**410 762**	**409 796**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs 5% from 1 januari 2026.

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Catarina Gunneberg
Ordförande

Alireza Mokhtarzadeh Yazdi
Styrelseledamot

Annika Elmqvist Stenberg
Styrelseledamot

Emil Hristov Tzenov
Styrelseledamot

Martin Jonsson
Styrelseledamot

Patrik Martin Linzenbold
Styrelseledamot

Philip Carl Richard Hichens Kärde
Styrelseledamot

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

William Lindström
Revisor

H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 13:17

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 11.05.2026 10:27

DOCUMENT ID:
S1Z_zXM1yMg

ENVELOPE ID:
H1DfXGykMe-S1Z_zXM1yMg

DOCUMENT NAME:
Brf Vakteln 11, 769600-3578 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
c5865f4a21f3346a5dd912e6a3d7b6a6be41608be51506175300351cef40066adae9187040b47853a1a3db5b29134f991494394a06253bfc0f0a45099df2dc4c

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. EMIL HRISTOV TZENOV	Signed	11.05.2026 10:29	eID	Swedish BankID
emiltzenow@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 10:28	Low	IP: 90.129.217.241
2. MARTIN JONSSON	Signed	11.05.2026 10:29	eID	Swedish BankID
martin.b.jonsson@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 10:29	Low	IP: 193.111.106.172
3. Patrik Martin Linzenbold	Signed	11.05.2026 10:41	eID	Swedish BankID
patrik@linzenbold.se	Authenticated	11.05.2026 10:40	Low	IP: 84.218.37.197
4. ALIREZA MOKHTARZADEH YAZDI	Signed	11.05.2026 10:43	eID	Swedish BankID
alirezamocca@hotmail.com	Authenticated	11.05.2026 10:42	Low	IP: 195.198.74.174
5. CATARINA GUNNEBERG	Signed	11.05.2026 10:46	eID	Swedish BankID
catarina.gunneberg@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 10:46	Low	IP: 88.131.92.3
6. ANNIKA ELMQVIST STENBERG	Signed	11.05.2026 11:20	eID	Swedish BankID
annika.stenberg@me.com	Authenticated	11.05.2026 11:20	Low	IP: 90.130.48.232
7. Philip Carl Richard Hichens Kärde	Signed	11.05.2026 11:22	eID	Swedish BankID
philipkarde@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 11:21	Low	IP: 94.191.136.165
8. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	11.05.2026 13:17	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	11.05.2026 13:06	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som jag avlämnat den 21 april 2026

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vakteln 11

Org.nr 769600-3578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 11 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vakteln 11:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Årsredovisningen som avlämnades 21 april 2026 innehöll en felaktig upplysning varför en ny årsredovisning avlämnats

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 för LCE 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 för LCE 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.

BJevGXzkJfx-B1dfQMkyMl

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vakteln 11 för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

BJevGXzkJfx-B1dfQMkyMl

SEALED BY Verified BJEVGXZKJFX-B1DFQMKYML

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 13:17

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 11.05.2026 10:27

DOCUMENT ID:
B1dfQMkyMl

ENVELOPE ID:
BJevGXzkJfx-B1dfQMkyMl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vakteln 11 2025-12-31 NY.pdf
2 pages

SHA-512:
d206a1750a0f5f75cad027c0d79be1b241f14d540e0c5f440cdd878bd6971f379d6779d5911fd01fc3c2ffa312ecc1ad1c3330f70c6b817ad9fa7d37386b7b87

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	11.05.2026 13:17	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	11.05.2026 13:06	Low	IP: 213.88.193.73

* 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