

Årsredovisning 2024

Brf Vakteln 4-5

769629-0639



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
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 2017-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vakteln 4, Vakteln 5	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 4 855 kvm och 2 lokaler om 379 kvm. Byggnadernas totalyta är 5234 kvm.

Styrelsens sammansättning

Louise Wennström	Ordförande
Anders Strandberg	Styrelseledamot
Anna Ryrberg	Styrelseledamot
Filip Landare	Styrelseledamot
Tobias Franklin	Styrelseledamot

Valberedning

Marie Ercolano
Marcus Wahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2051.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2017

●

Renovering av skorsstenar
- 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

●

Installation fastighetsboxar
Maskintvätt och slipning av samtliga stengolv i trapphus
Underhållsarbete av tak och väggar samt målning i samtliga trapphus. Microlit monteras i trapphus 30A
Samtliga dörrar ådermålademålade samt utbyta av namnskyltar och uppsättning av tidningshållare
Handledare slipade och lackade i satmliga trapphus
Bygg och ådermålat bröstpanel i 28 och 30
Entremattor i 28, 30 samt 30a
- 2022-2023

●

Installation av ny entreport
- 2023-2023

●

Installation av kodsysteem med taggläsare
Ny tak- och väggbeslysning i samtliga trapphus

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Avfallshantering och vatten	Stockholm Vatten AB
Bredband	Ownit
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Ab
Elnät	Ellevio AB
Energi	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Stockholms Hiss-Service
Snöröjning	JW Plåtslageri
TV	Tele2
Port	Wendelius

Städ Städhuset

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har två lokaler om 379 kvm, varav en under året varit outhyrd efter att tidigare hyreskontraktet löpt ut i slutet av 2023, vilket har påverkat föreningens ekonomi. Föreningen har med anledning av detta genomfört avgiftshöjningar under året. I dagsläget finns inga beslut om höjningar under 2025. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-03-01 med 10%, 2024-08-01 med 15% och 2024-11-01 med 15%. De avgiftshöjningar som gjorts i etapper under 2024 har en helårseffekt på ca. 950 000 SEK, varav mindre än 400 000 SEK har realiserats under 2024 givet tidpunkterna för höjning.

Övriga uppgifter

Dolda tillgångar: Föreningen har två hyresrätter om totalt 254 kvm (114 resp. 140 kvm) i vilka det finns dolda tillgångar för föreningen. Föreningen har under de tre senaste räkenskapsåren sålt två hyresrätter med god avkastning som använts för att amortera av föreningens lån. Föreningen amorterade totalt 6.6 MSEK under 2023.

Föreningen har idag 40.7 (40.7) MSEK i lån. Det är en skuldsättning om ca. 8 400 SEK/kvm (total bostadsyta). Om hyresrätterna säljs enligt ovan exempel så skulle belåningen falla till under 3 000 SEK/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 13. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 044 698	3 999 473	3 178 578	2 674 000
Resultat efter fin. poster	-1 350 892	-904 337	-13 718 127	-5 476 000
Soliditet (%)	84	84	82	79
Yttre fond	690 000	319 467	370 533	2 404 163
Taxeringsvärde	263 707 000	263 707 000	263 707 000	201 519 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	543	458	428	468
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	52,3	59,4	62,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 852	8 852	10 285	12 164
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 773	7 773	9 032	10 682
Sparande per kvm totalyta, kr	-37	142	-208	-139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	23	37	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	154	137	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	22	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	206	197	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	2,37	1,55	1,47
Räntekänslighet (%)	16,32	19,31	24,02	30,59

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med neg. 194 096 SEK. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att en av föreningens lokaler stått outhyrd under året, sedan det tidigare hyresavtalet löpte ut i slutet av 2023. De avgiftshöjningar som gjorts i etapper under 2024 har en helårseffekt på ca. 950 000 SEK, varav mindre än 400 000 SEK har realiserats under 2024 givet tidpunkterna för höjning (2024-03-01 med 10%, 2024-08-01 med 15% och 2024-11-01 med 15%).

Vidare är föreningens kassaposition fortsatt stark, med ett positivt kassasaldo om 2 197 330 SEK per 2024-12-31.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	227 667 311	-	-	227 667 311
Upplåtelseavgifter	18 701 342	-	-	18 701 342
Fond, yttre underhåll	319 467	-	370 533	690 000
Direkt kapitaltillskott	3 743 675	-	-	3 743 675
Balanserat resultat	-31 277 267	-904 337	-370 533	-32 552 137
Årets resultat	-904 337	904 337	-1 350 892	-1 350 892
Eget kapital	218 250 191	0	-1 350 892	216 899 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 552 137
Årets resultat	-1 350 892
Totalt	-33 903 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	791 121
Att från yttre fond i anspråk ta	-92 392
Balanseras i ny räkning	-34 601 758
	-33 903 029

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 044 698	3 999 473
Övriga rörelseintäkter	3	658	31 301
Summa rörelseintäkter		3 045 356	4 030 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 341 574	-2 749 192
Övriga externa kostnader	9	-143 716	-190 974
Personalkostnader	10	-91 994	-89 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 404	-1 063 824
Summa rörelsekostnader		-3 641 688	-4 093 408
RÖRELSERESULTAT		-596 332	-62 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110 645	199 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-865 205	-1 040 860
Summa finansiella poster		-754 560	-841 703
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 350 892	-904 337
ÅRETS RESULTAT		-1 350 892	-904 337

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	256 109 069	257 173 473
Summa materiella anläggningstillgångar		256 109 069	257 173 473
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		256 109 069	257 173 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 993	78 448
Övriga fordringar	13	463	9 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123 528	108 597
Summa kortfristiga fordringar		176 984	196 903
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 197 330	2 483 174
Summa kassa och bank		2 197 330	2 483 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 374 314	2 680 077
SUMMA TILLGÅNGAR		258 483 383	259 853 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 112 328	250 112 328
Fond för yttre underhåll		690 000	319 467
Summa bundet eget kapital		250 802 328	250 431 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 552 137	-31 277 267
Årets resultat		-1 350 892	-904 337
Summa fritt eget kapital		-33 903 029	-32 181 604
SUMMA EGET KAPITAL		216 899 299	218 250 191
Avsättningar			
Avsättningar		24 700	20 140
Summa avsättningar		24 700	20 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 052 135	32 630 338
Summa långfristiga skulder		13 052 135	32 630 338
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 630 338	8 052 135
Leverantörsskulder		294 180	293 208
Skatteskulder		21 142	18 723
Övriga kortfristiga skulder		45 115	38 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	516 474	550 324
Summa kortfristiga skulder		28 507 249	8 952 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 483 383	259 853 550

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-596 332	-62 634
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 064 404	1 063 824
	468 072	1 001 190
Erhållen ränta	20 439	17 052
Erlagd ränta	-867 502	-1 044 234
Erhållen utdelning	90 206	182 105
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-288 785	156 113
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 919	2 158 247
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 538	-275 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-290 404	2 038 469
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 560	1 654 940
Amortering av lån	0	-6 589 102
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 560	-4 934 162
ÅRETS KASSAFLÖDE	-285 844	-2 895 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 483 174	5 378 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 197 330	2 483 174

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten 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 %
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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 493 406	2 106 444
Årsavgifter, lokaler	0	109 695
Hysesintäkter, bostäder	370 908	336 510
Hysesintäkter, lokaler	152 280	671 882
Övriga intäkter	28 104	774 942
Summa	3 044 698	3 999 473

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	0	29 847
Övriga intäkter	660	1 452
Summa	658	31 301

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1 688
Städning	97 121	91 798
Besiktning och service	46 706	11 940
Trädgårdsarbete	1 720	5 296
Snöskottning	19 710	50 172
Summa	165 258	160 894

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	3 899	0
Bostäder VVS	8 021	7 975
Tvättstuga	14 632	2 481
Trapphus/port/entr	0	9 176
Vind	1 200	0
Soprum/miljöanläggning	3 200	0
Dörrar och lås/porttele	11 659	6 014
Övriga gemensamma utrymmen	2 504	1 724
VA	20 977	63 694
Värme	2 119	58 469
Ventilation	2 238	62 731
El	0	56 714
Kabel-tv/bredband	0	15 008
Hissar	26 299	46 626
Tak	5 773	6 370
Fönster	7 200	4 896
Summa	109 719	341 877

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	552 028
El	92 392	0
Summa	92 392	552 028

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	160 083	121 387
Uppvärmning	891 048	804 471
Vatten	184 936	150 245
Sophämtning	179 000	147 009
Summa	1 415 067	1 223 113

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	66 322	41 064
Bredband/Kabeltv	162 716	152 666
Arvode teknisk förvaltning	166 931	116 729
Fastighetsskatt	163 169	160 821
Summa	559 138	471 280

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 688	1 694
Övriga förvaltningskostnader	52 882	89 930
Juridiska kostnader	0	9 781
Revisionsarvoden	29 054	29 550
Ekonomisk förvaltning	55 349	60 020
Konsultkostnader	4 744	0
Summa	143 716	190 974

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	58 330
Löner, arbetare	0	11 666
Sociala avgifter	21 994	19 422
Summa	91 994	89 418

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	864 861	1 040 676
Övriga räntekostnader	344	184
Summa	865 205	1 040 860

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 001 627	266 001 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266 001 627	266 001 627
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 828 154	-7 764 330
Årets avskrivning	-1 064 404	-1 063 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 892 558	-8 828 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	256 109 069	257 173 473
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>162 054 698</i>	<i>162 054 698</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 199 000	80 199 000
Taxeringsvärde mark	183 508 000	183 508 000
Summa	263 707 000	263 707 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	463	395
Skattefordringar	0	9 463
Summa	463	9 858

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 402	33 009
Försäkringspremier	22 897	20 530
Förvaltning	57 229	55 058
Summa	123 528	108 597

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2027-05-28	0,96 %	13 052 135	13 052 135
SEB	2025-05-28	0,86 %	6 526 068	6 526 068
SEB	2025-05-28	2,61 %	13 052 135	13 052 135
SEB	2025-09-28	3,08 %	8 052 135	8 052 135
Summa			40 682 473	40 682 473
Varav kortfristig del			27 630 338	8 052 135

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-65 056	19 962
El	17 138	30 754
Uppvärmning	105 173	126 564
Vatten	30 898	24 720
Löner	70 002	70 000
Sociala avgifter	24 999	21 900
Utgiftsräntor	3 515	5 812
Förutbetalda avgifter/hyror	301 665	220 612
Beräknat revisionsarvode	28 140	30 000
Summa	516 474	550 324

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	85 107 000	85 107 000

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Strandberg
Styrelseledamot

Anna Ryrberg
Styrelseledamot

Filip Landare
Styrelseledamot

Louise Wennström
Ordförande

Tobias Franklin
Styrelseledamot

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

Baker Tilly AB
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2025 06:52

DOCUMENT ID:

rybGz9VrQgx

ENVELOPE ID:

S1lWMq4Bmxx-rybGz9VrQgx

DOCUMENT NAME:

Brf Vakteln 4-5, 769629-0639 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

0402276e789295cc09bea1590b464ddc4a4167ec2bdfd6
ea49d02a83769b4e87453488211b866df03b33d234984
6151046cb09b3a61ecded8047345c83aa9ca3

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. Louise Sara Alicia Wennst röm louise.wstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 06:59 10.06.2025 06:58	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.32.39
2. FILIP LANDARE landare.filip@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 08:34 10.06.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.32.49
3. Anna Ryrberg anna.ryrberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 08:41 10.06.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.88.116
4. Magnus Tobias Franklin tobiaswfranklin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 09:03 10.06.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.143.206.150
5. Anders Erik Martin Strand berg anders.strandberg@kinne vik.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 10:02 10.06.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.32.5
6. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly. se	 Signed Authenticated	10.06.2025 10:08 10.06.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 185.106.183.68

* 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

📄 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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.

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2025 06:52

DOCUMENT ID:

BkGG54BQxx

ENVELOPE ID:

rkZG9EBmxg-BkGG54BQxx

DOCUMENT NAME:

RB 2024 BRF Vakteln 4-5.pdf

3 pages

SHA-512:

55758e3d84e41ada8d4b5df2e86ad201364bf46dc1ab14
ae1f8ad7f6799ace5c99d934f4a5231a3b0cf83a687b601
db91c779f6c6335bd7b6c7ec89604d5672f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	10.06.2025 10:08	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	10.06.2025 10:08	Low	IP: 185.106.183.68

* 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