

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vaktstugan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 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
Vaktstugan 2	2021	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 163 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Olof Hedbom	Ordförande
Ali Gharavi	Styrelseledamot
Kristian Elawad	Styrelseledamot
Servan Tatal	Styrelseledamot
Victor Garcia Fernandez	Styrelseledamot
Pia Berg	Suppleant
Nikos Ioannidis	Suppleant

Valberedning

Niklas Karsten och Charlotte Lidgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Bo Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2026-02-18. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

- 2026 ● Dammbinda betonggolvet i garage
- Tvätta/olja in träpanel fasad högst upp, under tak vid entré

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån skrevs om med ränta 2,89 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 145 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 215 063	5 925 955	5 615 678	4 875 754
Resultat efter fin. poster	-2 715 028	-1 144 991	-2 723 206	416 862
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	1 949 997	1 839 890	369 890	185 000
Taxeringsvärde	238 000 000	242 637 838	242 637 838	238 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	847	808	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	88,0	87,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 599	13 647	13 777	13 744
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 599	13 647	13 777	13 744
Sparande / kvm totalyta, kr	193	185	144	394
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	73	82	75
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	66	42	25
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	59	65	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	198	188	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,10	1,93	-
Räntekänslighet (%)	15,23	16,11	17,25	-

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 vatten (totalt 304 369 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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 om -2 715 028 kronor beror till största del av avskrivningarna avseende de materiella anläggningstillgångarna med -3 796 092 kronor.

Styrelsen anser att avskrivningarna inte motsvarar underhållsbehovet sett över tid och styrelsens bedömning är att föreningen inte behöver ta in avgifter för att täcka hela avskrivningskostnaden.

Kassaflödesanalysen visar att föreningens likviditet har ökat med 703 735 kronor.

Styrelsens bedömning utifrån ovan är att det för närvarande inte behöver vidtas några åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	178 880 000	-	-	178 880 000
Upplåtelseavgifter	96 320 000	-	-	96 320 000
Fond, yttre underhåll	1 839 890	-76 893	187 000	1 949 997
Balanserat resultat	-4 146 234	-1 068 098	-187 000	-5 401 332
Årets resultat	-1 144 991	1 144 991	-2 715 028	-2 715 028
Eget kapital	271 748 665	0	-2 715 028	269 033 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 214 332
Årets resultat	-2 715 028
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 000
Totalt	-8 116 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	110 260
Balanseras i ny räkning	-8 006 100

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	6 215 062	5 923 866
Övriga rörelseintäkter	3	30 882	3 983
Summa rörelseintäkter		6 245 944	5 927 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 510 252	-2 634 484
Övriga externa kostnader	9	-322 059	-317 487
Personalkostnader	10	-154 418	-138 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 796 092	-2 206 408
Summa rörelsekostnader		-6 782 822	-5 296 569
RÖRELSERESULTAT		-536 878	631 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 628	10 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 185 779	-1 786 757
Summa finansiella poster		-2 178 150	-1 776 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 715 028	-1 144 991
ÅRETS RESULTAT		-2 715 028	-1 144 991

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	350 117 840	353 913 932
Summa materiella anläggningstillgångar		350 117 840	353 913 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		350 117 840	353 913 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 400	24 956
Övriga fordringar	13	2 972 082	2 339 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	210 079	172 616
Summa kortfristiga fordringar		3 204 561	2 536 675
Kassa och bank			
Kassa och bank		464 681	424 694
Summa kassa och bank		464 681	424 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 669 242	2 961 369
SUMMA TILLGÅNGAR		353 787 083	356 875 301

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 200 000	275 200 000
Fond för yttre underhåll		1 949 997	1 839 890
Summa bundet eget kapital		277 149 997	277 039 890
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 401 332	-4 146 234
Årets resultat		-2 715 028	-1 144 991
Summa ansamlad förlust		-8 116 361	-5 291 225
SUMMA EGET KAPITAL		269 033 636	271 748 665
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	55 675 049	55 873 387
Summa långfristiga skulder		55 675 049	55 873 387
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 135 013	28 234 173
Leverantörsskulder		122 084	236 923
Skatteskulder		92 756	92 756
Övriga kortfristiga skulder		588	9 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	727 957	679 424
Summa kortfristiga skulder		29 078 397	29 253 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		353 787 083	356 875 301

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-536 878	631 280
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 796 092	2 206 408
	3 259 214	2 837 688
Erhållen ränta	7 628	10 486
Erlagd ränta	-2 189 250	-1 786 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 077 592	1 061 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 139	-149 965
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-72 221	-442 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 001 233	468 677
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-225 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-225 291
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-297 498	-297 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 498	-297 480
ÅRETS KASSAFLÖDE	703 735	-54 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 682 475	2 736 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 386 209	2 682 475

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vaktstugan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,61 %
Fasader	2,64 %
Balkonger	1,74 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,08 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,43 %
Ventilation	8,13 %
El	2,08 %
Hissar	3,61 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 969 514	4 732 619
Hysesintäkter garage	609 321	615 828
Bredband	277 200	277 860
Varmvatten, moms	254 440	207 594
Gemensamhetslokal	53 750	47 050
Påminnelseavgift	480	780
Pantsättningsavgift	20 580	13 131
Överlåtelseavgift	18 999	14 090
Administrativ avgift	0	98
Andrahandsuthyrning	10 780	14 818
Öres- och kronutjämnning	-2	-2
Summa	6 215 062	5 923 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	30 882	0
Övriga intäkter	0	3 983
Summa	30 882	3 983

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	84 600	91 650
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	100 000
Städning enligt avtal	91 020	121 158
Städning utöver avtal	5 207	1 000
Besiktningar	8 474	4 500
Hissbesiktning	5 701	5 519
Brandskydd	0	44 628
Gemensamma utrymmen	15 758	778
Sophantering	0	6 897
Garage/parkering	44 612	122 714
Snöröjning/sandning	100 508	116 739
Serviceavtal	62 282	46 474
Mattvätt/Hyrmattor	44 340	43 758
Summa	462 502	705 815

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	6 459
Sophantering/återvinning	0	6 282
Dörrar och lås/porttele	50 759	24 941
Värmeanläggning/undercentral	6 851	1 819
Elinstallationer	4 316	3 862
Hissar	8 555	13 043
Fasader	2 291	0
Garage/parkering	513	0
Summa	73 285	56 405

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	110 260	76 893
Summa	110 260	76 893

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	398 552	450 412
Uppvärmning	343 585	405 868
Vatten	392 602	365 141
Sophämtning/renhållning	336 955	278 007
Summa	1 471 694	1 499 427

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 954	53 416
Kabel-TV	95 764	71 052
Bredband	168 416	124 739
Fastighetsskatt	46 378	46 736
Summa	392 512	295 943

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 378	5 863
Tele- och datakommunikation	13 973	10 291
Juridiska åtgärder	30 178	23 368
Inkassokostnader	3 472	4 189
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	36 250
Styrelseomkostnader	1 059	930
Fritids och trivselkostnader	4 059	3 560
Föreningskostnader	5 933	6 353
Förvaltningsarvode enl avtal	144 651	135 319
Överlåtelsekostnad	28 812	22 066
Pantsättningskostnad	32 929	18 920
Administration	14 012	22 886
Konsultkostnader	16 854	27 491
Summa	322 059	317 487

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 500	105 150
Arbetsgivaravgifter	36 918	33 040
Summa	154 418	138 190

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 183 121	1 775 307
Dröjsmålsränta	0	733
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 658	10 718
Summa	2 185 779	1 786 757

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	360 325 291	360 100 000
Årets inköp	0	225 291
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	360 325 291	360 325 291
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 411 359	-4 204 951
Årets avskrivning	-3 796 092	-2 206 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 207 451	-6 411 359
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	350 117 840	353 913 932
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>96 833 613</i>	<i>96 833 613</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	183 000 000	174 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	64 000 000
Summa	238 000 000	238 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 554	40 583
Momsavräkning	0	40 739
Transaktionskonto	1 865 904	2 257 781
Borgo räntekonto	1 055 624	0
Summa	2 972 082	2 339 103

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 398	8 973
Förutbet försäkr premier	27 284	26 709
Förutbet kabel-TV	24 285	23 941
Förutbet bredband	42 332	41 804
Förutbet förvaltning	2 555	1 460
Upplupna intäkter	101 225	69 729
Summa	210 079	172 616

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2027-03-01	1,47 %	27 936 694	28 035 854
Danske Bank	-	-	0	28 035 853
Danske Bank	2026-03-31	3,75 %	27 936 693	28 035 853
Danske Bank	2028-02-28	2,88 %	27 936 675	0
Summa			83 810 062	84 107 560
Varav kortfristig del			28 135 013	28 234 173

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 322 662 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
Upplupna kostnader	34 437	1 008
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	7 050	7 050
Uppl kostn el	42 148	42 229
Uppl kostnad Värme	42 974	50 263
Uppl kostnad Extern revisor	18 750	18 125
Uppl kostn räntor	6 286	9 757
Uppl kostn vatten	1 464	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 583	2 681
Uppl kostnad arvoden	59 200	58 800
Förutbetalda intäkter	0	1 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 601	18 475
Förutbet hyror/avgifter	491 464	469 336
Summa	727 957	679 424

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	153 720 000	153 720 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 5 % 2026-02-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Sundbyberg

Hans-Olof Hedbom
Ordförande

Ali Gharavi
Styrelseledamot

Kristian Elawad
Styrelseledamot

Servan Tatal
Styrelseledamot

Victor Garcia Fernandez
Styrelseledamot

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

Bo Svensson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 13:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 14:14

DOCUMENT ID:

SJsSuBJyze

ENVELOPE ID:

SJjBuryJMI-SJsSuBJyze

DOCUMENT NAME:

Brf Vaktstugan, 769633-8354 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

b581f6a930964023311127d092e528b01ceabaf81ea23ff8555c644f0364fa24c0c07a73796381a187553cabaf071ae39324722cddb6e6a4b4fcc10021228106

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. HANS-OLOF HEDBOM hans.olof@r1advokater.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:35 11.05.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.5.183
2. ALI GHARAVI algh00@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:48 13.05.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.218.54
3. VICTOR GARCIA FERNAN DEZ vic.gcia.fdz@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:28 13.05.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.32.4
4. KRISTIAN ELAWAD Kristian.elawad@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:22 13.05.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.212.196
5. Servan Levonen Total servan_93@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:42 13.05.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.127.173
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:43 13.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194

* 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 Vaktstugan

Org.nr 7669633-8354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vaktstugan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna dag för elektronisk signering

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 14:14

DOCUMENT ID:

rJjBuBJyMI

ENVELOPE ID:

r1oBuHyyGI-rJjBuBJyMI

DOCUMENT NAME:

Vaktstugan.pdf

3 pages

SHA-512:

2fbab9ba48c6b0bbb0b24d40f5646f5a5a7b9be6b308fa
67b45dd9bd4c81f380d929e6c62b5fe52c127a4bb6dff7c
6a40e0c46b13e26920fee1f5f9d27274e3a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	13.05.2026 12:20	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	13.05.2026 12:19	Low	IP: 84.19.145.194

* 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