

Årsredovisning
för
Brf Vakna i Årstahusen
769641-5053

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vakna i Årstahusen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 maj 2026

Isadora Caballero

Styrelsen för Brf Vakna i Årstahusen, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Zachrisberg 4 i Stockholms kommun med äganderätt.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 71 bostadsrätter och två lokaler.

Den totala boarean (BOA) är ca 4 247 kvm och lokalarean (LOA) är ca 191 kvm.

Föreningen disponerar 30 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
<u>1 st</u>	5 rum och kök
71 st	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte 3 april 2024. Garantitiden är fem år från entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat för båda lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Kontor	ja	69	2026-12-31
Kontor	ja	121	2027-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och kommer att redovisa moms för uthyrning av lokalerna.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i fem gemensamhetsanläggningar.

Zachrisberg GA:1 Garage, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5. Andelstal 5767/28807.
Förvaltas av Zachrisbergs samfällighetsförening.

Zachrisberg GA:2 Miljörum, tillsammans med fastigheten Zachrisberg 5. Andelstal 5767/14524.
Förvaltning genom delägarförvaltning.

Zachrisberg GA:3 Gård, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5. Andelstal 4247/21183.
Förvaltning genom delägarförvaltning.

Zachrisberg GA:4 Sopsugsanläggning, tillsammans med fastigheterna 2, 3 och 5. Andelstal 5767/28807.
Förvaltning genom delägarförvaltning.

Kokgropen GA:1 11 st parkeringsplatser med tillhörande carport, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5, Kokgropen 3 samt packrummet 12. Andelstal 5767/45376.
Förvaltas av Kokgropens samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Alova AB gällande teknisk förvaltning, fastighetsjour och systematiskt brandskyddsarbete.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Isidora Caballero	Ordförande
	Baris Kayhan	
	Mattias Svenningsson	
	Ronnie Johansson	
	Marijana Verdier	
Suppleanter	Jonas Bouleau	
	Alice Norén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft tretton (tolv) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Johan Lundquist och Kiefer Leeluck Bojsten.

Revisor

Azets Revision & Rådgivning AB med Andréa Åkesson som huvudansvarig.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Fram till dess att underhållsplan upprättats sker avsättning enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan upprättad.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket 27 december 2023.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

IMD

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang med individuell mätning av hushållsel.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgifter höjdes med 5% fr o m 1 januari 2026.

Uppdaterat passersystem i garaget för att utöka säkerheten.

Utbyte av statisk kod, mot kod genererande applikation.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	78	18
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	26	64
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-2</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	102	78

Under året har 16 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2022/23
Nettoomsättning*	5 084	792	0
Resultat efter finansiella poster*	-3 251	-520	0
Soliditet (%)	81,20	80,80	0,51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	868	142	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 109	15 216	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 789	15 900	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	27	0
Räntekänslighet (%)*	18,20	112,23	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	249	46	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,95	76,93	0,00

*Nyckeltal ej tillämpliga år 2022/2023 då föreningen var under produktion. År 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 november till den 31 december, vilket gör att nyckeltalen resultat och räntekänslighet inte är tillgängliga.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en förlust på 3 250 542 Kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på avskrivningar 3 850 063 kr. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten - 518 562 Kr. Det negativa kassaflödes beror på avräkningen mellan entreprenören och föreningen som skedde under 2024. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 135 kr /Kvm."

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	301 727 750	74 003		-520 422	301 281 331
Disposition av föregående års resultat:		21 235	-541 657	520 422	0
Årets resultat				-3 250 542	-3 250 542
Belopp vid årets utgång	301 727 750	95 238	-541 657	-3 250 542	298 030 789

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-541 657
årets förlust	-3 250 542
	-3 792 199

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 410
ianspråkstaga ur yttre fond	-95 238
i ny räkning överföres	-3 824 371
	-3 792 199

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 084 208	792 226
Summa rörelseintäkter		5 084 208	792 226
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 295 924	-313 325
Administrationskostnader	4	-155 659	-29 905
Arvoden och ersättningar	5	-74 053	-11 895
Summa rörelsekostnader		-2 525 637	-355 125
Avskrivning byggnad		-3 850 063	-641 677
Summa avskrivningar		-3 850 063	-641 677
Resultat före finansiella poster		-1 291 491	-204 576
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	-5 277	10 599
Räntekostnader på fastighetslån	6	-1 954 257	-326 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		483	-7
Summa kapitalnetto		-1 959 051	-315 847
Resultat efter finansiella poster		-3 250 543	-520 422
Årets resultat		-3 250 542	-520 422

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	364 693 310	368 543 373
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		364 693 310	368 543 373
Summa anläggningstillgångar		364 693 310	368 543 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	347
Fordringar hos entreprenören		512 207	0
Övriga fordringar	9	918	2 034 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	190 973	121 520
Avräkningskonto förvaltare		1 647 989	2 166 551
Summa kortfristiga fordringar		2 352 087	4 322 544
Summa omsättningstillgångar		2 352 087	4 322 544
SUMMA TILLGÅNGAR		367 045 397	372 865 917

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

301 727 750

301 727 750

Fond för yttre underhåll

95 238

74 003

Summa bundet eget kapital

301 822 988

301 801 753

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-541 657

0

Årets resultat

-3 250 542

-520 422

Summa fritt eget kapital

-3 792 199

-520 422

Summa eget kapital

298 030 789

301 281 331

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

33 290 946

44 703 064

Summa långfristiga skulder

33 290 946

44 703 064

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

33 763 650

22 824 236

Förskott från kunder

200 407

200 407

Leverantörsskulder

160 101

81 052

Skulder till entreprenören

0

2 730 213

Aktuella skatteskulder

579 578

70 690

Övriga skulder

34 001

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

985 925

974 924

Summa kortfristiga skulder

35 723 662

26 881 522

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

367 045 397

372 865 917

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 250 542	-520 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 850 063	641 677
Förändring skatteskuld/fordran		508 888	70 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 108 409	191 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 278 665	-2 082 640
Förändring av kortfristiga skulder		124 051	2 027 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 205	136 592
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-60 092 278
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Förändring av insatskapital		347	300 156 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		347	240 114 472
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-472 704	-307 183 463
Nyupptagning av lån		0	67 527 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-472 704	-239 656 163
Årets kassaflöde		-518 562	594 901
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 166 551	1 571 650
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 647 989	2 166 551

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med år 2024.

Avskrivning kommer att ske linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 360 389	559 094
Hysesintäkter, lokaler	601 650	100 275
Hysesintäkter, övriga objekt	57 228	5 477
Fastighetsskatt	61 030	10 172
Bredband	102 348	17 040
El	221 683	25 528
Gemensamhetsanläggning	383 328	74 640
Försäkringsersättningar	289 596	0
Avgift andrahandsupplåtelse	6 370	0
Övriga intäkter	586	0
	5 084 208	792 226

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	145 489	41 385
Reparationer	161 014	1 563
Städkostnader	72 317	0
Hyra av entrémattor	10 470	0
Snöröjning/sandning	9 336	1 293
Bevakningskostnader grundavtal	7 547	1 248
Serviceavtal	18 950	0
Hisskostnader	35 288	0
Gemensamhetsanläggning	180 657	22 232
El	334 972	63 151
Värme	540 926	116 983
Vatten och avlopp	228 868	26 063
Försäkringskostnader	64 996	12 111
Bredband	107 279	14 360
Förbrukningsinventarier	8 043	0
Förbrukningsmaterial	0	1 154
Planerat underhåll	277 156	0
Fastighetsskatt	104 398	11 782
Fast.skatt justerad	-11 782	0
	2 295 924	313 325

Not 4 Administrationskostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	1 547	4 088
Föreningsgemensamma kostnader	273	0
Revisionsarvode	29 105	3 288
Ekonomisk förvaltning	98 314	21 729
Medlems-/föreningsavgifter	6 889	
Övriga poster	19 531	800
	155 659	29 905

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvode	57 846	9 150
Sociala avgifter på arvoden	16 207	2 745
	74 053	11 895

Not 6 Räntor

	2025	2024
Räntekostn för fastighetslån	1 954 257	326 439
Ränteintäkter	5 277	-10 599
	1 959 534	315 840

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 917 419	0
Omklassificeringar	0	279 946 406
Investeringsmoms	0	-2 028 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 917 419	277 917 419
Ingående avskrivningar	-641 677	0
Årets avskrivningar	-3 850 063	-641 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 491 740	-641 677
Ingående anskaffningsvärde mark	91 267 631	0
Omklassificeringar	0	91 267 631
Utgående anskaffningsvärde mark	91 267 631	91 267 631
Utgående redovisat värde	364 693 310	368 543 373
Taxeringsvärden byggnader	142 000 000	154 566 000
Taxeringsvärden mark	53 435 000	50 503 000
	195 435 000	205 069 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	309 092 772
Inköp	0	62 121 265
	0	-371 214 037
	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	918	920
Övriga poster	0	7 381
Momsfordran investering	0	2 025 825
	918	2 034 126

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Serviceavtal	12 865	6 238
Bredband	26 379	21 284
Medlemsavgifter	6 200	6 890
Ekonomisk förvaltning	22 933	33 494
Upplupna intäkter	63 810	53 614
Fastighetsförsäkring	58 786	0
	190 973	121 520

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,94	2025-10-30	0	11 254 550
Nordea	2,94	2025-10-30	0	11 254 550
Nordea	2,88	2026-10-21	11 175 766	11 254 550
Nordea	2,88	2026-10-21	11 175 766	11 254 550
Nordea	2,93	2027-10-20	11 175 766	11 254 550
Nordea	2,93	2027-10-20	11 175 766	11 254 550
Nordea	2,39	2026-10-30	11 175 766	0
Nordea	2,75	2028-10-18	11 175 766	0
			67 054 596	67 527 300
Kortfristig del av långfristig skuld			33 763 650	22 824 236

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 33 527 298 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 472 704 kr, varav 236 359 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	318 123	337 406
Upplupna styrelsearvoden	49 000	30 450
Beräknade upplupna sociala avgifter	15 400	9 456
Beräknat arvode för revision	25 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	406 326	209 910
Förutb hyror/avg, ej reskontra	16 538	163 609
Fastighetsel	35 746	31 381
Fjärrvärme	67 122	116 983
Vatten- och avlopp	36 117	25 552
Upplupna kostnader för gemensamhetsanläggning	16 553	30 177
	985 925	974 924

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	67 527 300	67 527 300
	67 527 300	67 527 300

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsredovisningen har beslutats 21 april månad 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Isidora Caballero
Ordförande

Baris Kayhan

Mattias Sveningsson

Ronnie Johansson

Marijana Verdier

Min revisionsberättelse har lämnats

Andréa Åkesson
auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Isidora Caballero

482e41a8-a3d8-468d-8b33-681c66b6eef2 - 2026-04-27 22:56:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 8198f2af-a4fe-4c0f-bc53-18896a8344ce - SE

Sven Erik Mattias Sveningsson

42eac4f4-b83a-46ff-baa0-cf88db371a82 - 2026-04-27 23:07:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - eeef703e-345a-4ead-b23f-45ab88e694f3 - SE

Lars Ronnie Mikael Johansson

be672f56-b93f-4957-83c3-bedec26592f8 - 2026-04-27 23:07:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4b0eebd0-9b22-417e-bada-86756b5fcbee - SE

MARIJANA DRASKOVIC VERDIER

9824e757-aa3c-4962-b715-14c77715bd6f - 2026-04-28 07:29:59 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2fa3d032-d0b0-465b-b0fc-4e5cd6582050 - SE

Baris Kayhan

Bostadsrättsföreningen Vakna i Årstahusen, SE769641505301, Fack 55884159 R855, 106 37, Stockholm

ffd19da5-305b-4266-a368-49598dffeb70 - 2026-04-28 12:13:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c0aaefba-c40e-40fc-aaec-6e970faefd79 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vakna i Årstahusen, org.nr 769641-5053.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakna i Årstahusen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Vakna i Årstahuset för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-04-28 11:23:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.