



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vakteln 9

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2026-03-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAKTELN 9	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna, Söderberg & Partner

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1894-1895 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 2 079 kvm och 4 lokaler om 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 238 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Eva Birgitta Bellander	Ordförande
Lena Birgitta Högdal Edner	Styrelseledamot
Lovisa Almgren Falken	Styrelseledamot
Christina Maria Unckel	suppleant

Valberedning

Barbro Nermell

Jan Axlander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två av ledmöterna i förening.

Revisorer

Anders Högman Internrevisor
Carina Toresson Extern revisor
Jan Axlander Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-09. Vindskonvertering.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. Vindskonvertering och stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

- 1896 ● Nyinstallation hiss
- 1954 ● Installation av varmvatten och centralvärme
- 1969 ● Omläggning av tak
- 1983 ● Renovering av balkonger
- 1985 ● Elstambyte
- 1992 ● Renovering av trapphus och köksuppgångar
- 1995 ● Omputsning av fasad - fasad mot gatan
- 1999 ● Rörstambyte
- 2002 ● Byte till bullerdämpande fönsterglas mot gata
- 2003 ● Målning av yttre fönsterbågar mot Lill-Jans Plan
- 2005 ● Målning och underhåll av tak
- 2005-2006 ● Ny beläggning på gården
- 2006 ● Ommålning soprumsgolv
- 2008 ● Brandskyddskontroll och OVK
- 2009 ● Tätning av imkanaler - I lägenheterna mot Lill-Jans plan
- 2010 ● Tätning av imkanaler - I lägenheterna mot Valhallavägen
Porten - Lackades yttersida och karmar

- 2010 ● Fönsterrenovering - Fönstren mot Valhallavägen
- 2011 ● Byte av ytterdörr till lokal mot Lill-Jans plan - Bekostades av hyresgästen
Avloppsrör byte - Lokalen mot Lill-Jans plan
- 2012 ● Byte av dörr till sop/cykelrum
- 2014 ● Byte av del av hissmotor
Renovering av taket
- 2015-2016 ● Renovering av del av gård och gårdsbjälklag
- 2016 ● Byte av expansionskärl
- 2018 ● Giljotin i avlopp
- 2023 ● Spolning av samtliga avloppsstammar
- 2024 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Björn Persson Plåtslageri	Snöskottning tak
Hissen AB	Hiss
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Universo Assistans	Trappstädning

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen fått bygglov till två lägenheter på vinden. Nyttjanderätten för hela vinden har därefter sålts och entreprenadavtal ingåtts för såväl bygge av lägenheter som för ny plåt på taket inklusive kupolen och ombyggnad av hissen så att denna både går upp på vinden och ner i källaren. Medlemmarna har bjudits in att delta i alla faser i processen med vindförsäljningen och utöver ordinarie årsstämma har föreningen genomfört två extra föreningsstämmor. Samtliga handlingar rörande vindskonverteringen har funnits tillgängliga för medlemmarna och beslutet om val av köpare och entreprenör har fattats på extra föreningsstämma. Tillträdesdag för köparen av nyttjanderätten är den 1 april 2026.

Utrymmen i källaren har omfördelats och vinden har tömts på de tillhörigheter som medlemmarna önskar ha kvar. Merparten av väggarna i källaren har putsats och nya armaturer installerats i denna.

Avtal har upprättats med entreprenör som ska säkerställa att föreningens fastighet uppfyller de nya brandkrav som Boverkets beslutat om och som gäller vissa ombyggnader. Eftersom vindskonverteringen är en ombyggnad av det slag som de nya brandkraven avser så medför detta att varje lägenhet ska utgöra en egen brandcell. Bytet och ombyggnaden av dörrar och träsektionerna i trapphuset planeras ske under 2026.

Föreningen har, enligt våra traditioner, haft vårkalas i samband med årsstämman och glögg i advent. En gran införskaffades till julen.

Under året har en lägenhet överlåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade. Föreningen har tagit ytterligare lån på 1 msek för att täcka kostnader i samband med vindskonverteringen.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 326 906	1 125 427	1 048 966	1 143 412
Resultat efter fin. poster	-1 209 125	-2 977 977	-66 194	202 665
Soliditet (%)	21	40	60	60
Yttre fond	462 719	2 115 364	1 708 444	1 288 590
Taxeringsvärde	113 951 000	119 317 000	119 317 000	119 317 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	392	392	392	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,7	70,5	77,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 303	2 820	2 104	2 134
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 067	2 620	1 955	1 982
Sparande / kvm totalyta, kr	54	-70	23	140
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	10	10	9
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	207	186	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	16	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	240	185	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	5,02	2,74	1,25
Räntekänslighet (%)	8,42	7,19	5,37	-

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.

Uppllysning vid förlust

Vi har under året bekostat bygglov samt andra åtgärder i fastigheten för att kunna upplåta nyttjanderätten till vinden. Förlusterna är av engångskaraktär.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 713 338	-	3 126	1 716 464
Fond, yttre underhåll	2 115 364	-2 115 364	462 719	462 719
Uppskrivningsfond	6 698 000	-	-	6 698 000
Balanserat resultat	-3 285 191	-862 613	-462 719	-4 610 523
Årets resultat	-2 977 977	2 977 977	-1 209 125	-1 209 125
Eget kapital	4 263 534	0	-1 205 999	3 057 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 147 804
Årets resultat	-1 209 125
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-462 719
Totalt	-5 819 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	462 719
Balanseras i ny räkning	-5 356 929

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	1 326 906	1 125 427
Övriga rörelseintäkter	3	16 350	30 975
Summa rörelseintäkter		1 343 256	1 156 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 731 283	-3 308 344
Övriga externa kostnader	9	-561 319	-521 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-61 152	-61 152
Summa rörelsekostnader		-2 353 754	-3 891 045
RÖRELSERESULTAT		-1 010 498	-2 734 643
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 228	13 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-202 855	-257 134
Summa finansiella poster		-198 627	-243 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 209 125	-2 977 977
ÅRETS RESULTAT		-1 209 125	-2 977 977

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	9 973 804	10 034 956
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		261 131	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 234 935	10 034 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 236 935	10 036 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 462	55 056
Övriga fordringar	14	4 116 346	604 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 299	57 126
Summa kortfristiga fordringar		4 184 107	717 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 184 107	717 058
SUMMA TILLGÅNGAR		14 421 042	10 754 014

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 716 464	1 713 338
Uppskrivningsfond		6 698 000	6 698 000
Fond för yttre underhåll		462 719	2 115 364
Summa bundet eget kapital		8 877 183	10 526 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 610 523	-3 285 191
Årets resultat		-1 209 125	-2 977 977
Summa fritt eget kapital		-5 819 648	-6 263 168
SUMMA EGET KAPITAL		3 057 535	4 263 534
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		64 000	0
Summa långfristiga skulder		64 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 863 301	5 863 301
Leverantörsskulder		103 428	201 862
Skatteskulder		10 498	3 211
Förskottsbetalning från kund		3 900 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421 480	422 106
Summa kortfristiga skulder		11 299 507	6 490 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 421 042	10 754 014

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 010 498	-2 734 643
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	61 152	61 152
	-949 346	-2 673 491
Erhållen ränta	4 228	13 799
Erlagd ränta	-206 888	-252 823
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 152 006	-2 912 514
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 309	-116 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 813 060	305 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 705 363	-2 723 032
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-261 131	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-261 131	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 126	0
Upptagna lån	1 000 000	1 511 667
Amortering av lån	0	-23 334
Depositioner	64 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 067 126	1 488 333
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 511 358	-1 234 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	597 020	1 831 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 108 378	597 020

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vakteln 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,50 - 2,50 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	815 256	815 256
Hysesintäkter lokaler	437 934	388 737
Deb. fastighetsskatt	49 512	31 372
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-128 000
Vatten	15 000	15 000
Dröjsmålsränta	286	0
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	392	196
Andrahandsuthyrning	5 880	1 433
Summa	1 326 906	1 125 427

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	16 350	30 975
Summa	16 350	30 975

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	30 938
Städning enligt avtal	63 468	60 806
Städning utöver avtal	0	5 120
Besiktningar	6 475	0
Hissbesiktning	2 889	2 825
Brandskydd	16 565	16 566
Gemensamma utrymmen	0	2 292
Snöröjning/sandning	13 714	7 269
Serviceavtal	23 964	9 391
Förbrukningsmaterial	0	358
Summa	127 075	135 565

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	23 850	0
Huskropp utvändigt	0	16 245
Övriga gemensamma utrymmen	19 625	0
VVS	6 108	0
Elinstallationer	31 250	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	19 049
Hissar	8 469	6 316
Summa	89 302	41 610

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	790 197	0
Elinstallationer	58 619	0
Fönster	0	2 433 439
Summa	848 816	2 433 439

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	21 509	21 936
Uppvärmning	392 414	463 043
Vatten	50 743	51 239
Sophämtning/renhållning	49 214	50 544
Summa	513 880	586 762

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 237	46 608
Skadedjursförsäkring	8 051	0
Fastighetsskatt	71 922	64 360
Summa	152 210	110 968

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	126 400	0
Inkassokostnader	1 131	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 750	17 125
Fritids och trivselkostnader	3 100	1 300
Föreningskostnader	1 272	1 005
Förvaltningsarvode enl avtal	62 489	59 964
Överlåtelsekostnad	1 470	1 433
Pantsättningskostnad	1 764	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 438
Administration	25 375	1 891
Konsultkostnader	294 002	436 393
Bostadsrätterna Sverige	4 440	0
Övriga externa kostnader	3 126	0
Summa	561 319	521 549

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	202 643	257 134
Dröjsmålsränta	212	0
Summa	202 855	257 134

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 603 228	12 603 228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 603 228	12 603 228
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 568 271	-2 507 119
Årets avskrivning	-61 152	-61 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 629 423	-2 568 271
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 973 804	10 034 956
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 916 000</i>	<i>7 916 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 399 000	30 461 000
Taxeringsvärde mark	78 552 000	88 856 000
Summa	113 951 000	119 317 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 091	31 091
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 091	31 091
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 091	-31 091
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 091	-31 091
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 968	7 856
Transaktionskonto	3 054 262	257 381
Borgo räntekonto	1 054 116	339 639
Summa	4 116 346	604 876

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 081	0
Förutbet försäkr premier	24 468	23 301
Upplupna intäkter	-250	33 825
Summa	60 299	57 126

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	2,85 %	5 863 301	5 863 301
Handelsbanken	2026-03-30	2,85 %	1 000 000	
Summa			6 863 301	5 863 301
Varav kortfristig del			6 863 301	5 863 301

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 863 301 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 149	23 441
Uppl kostn el	1 993	1 864
Uppl kostnad Värme	52 782	53 581
Uppl kostnad Extern revisor	18 375	0
Uppl kostn räntor	12 612	16 645
Uppl kostn vatten	8 475	7 538
Uppl kostnad Sophämtning	7 491	8 038
Förutbet hyror/avgifter	313 603	310 999
Summa	421 480	422 106

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 864 000	4 832 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Christina Eva Birgitta Bellander
Ordförande

Lena Birgitta Högdal Edner
Styrelseledamot

Lovisa Almgren Falken
Styrelseledamot

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

Anders Kurt Ragnar Högman
Internrevisor

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 09:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 00:39

DOCUMENT ID:

r1a5sudo-e

ENVELOPE ID:

rJncoO_sbg-r1a5sudo-e

DOCUMENT NAME:

Brf Vakteln 9, 716416-4738 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

a6ac27fca5275583b63219c9197b75a88d2d33e4e046fe

a51e5706326e0a38c566ff6b3736f0fb0a4d03a2beca880

ab619c3a038e426acecf3812b9d3fa20b4f

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. LOVISA ALMGREN SILBURN lovisaalmgren@me.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 07:27 31.03.2026 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.122.209
2. Kinna C E B Bellander kinna@bellander.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:42 01.04.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.180.130
3. Lena Birgitta Högdal Edner lena.edner@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:53 31.03.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.163
4. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:55 02.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180
5. Anders Kurt Ragnar Högman anders.hoegman@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:59 01.04.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.121.221

* 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 Bostadsrättsföreningen Vakteln 9, org.nr 716416-4738.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vakteln 9 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 9 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av vår digitala signatur

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Anders Högman
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 10:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 00:39

DOCUMENT ID:

SJpcoOujbl

ENVELOPE ID:

rkgh9juOjZe-SJpcoOujbl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vakteln 9 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1a8634d2cb6cb7e56acc103d091e7c9d2d77aa7079593
309d317b4fe42bee0df01ae2cc0c9e0b1c46382e27dd0d
c585df4a491322c57d06b6ebaa36404b4408f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Kurt Ragnar Högman anders.hoegman@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2026 10:01 01.04.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.121.221
2. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	02.04.2026 10:01 02.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed