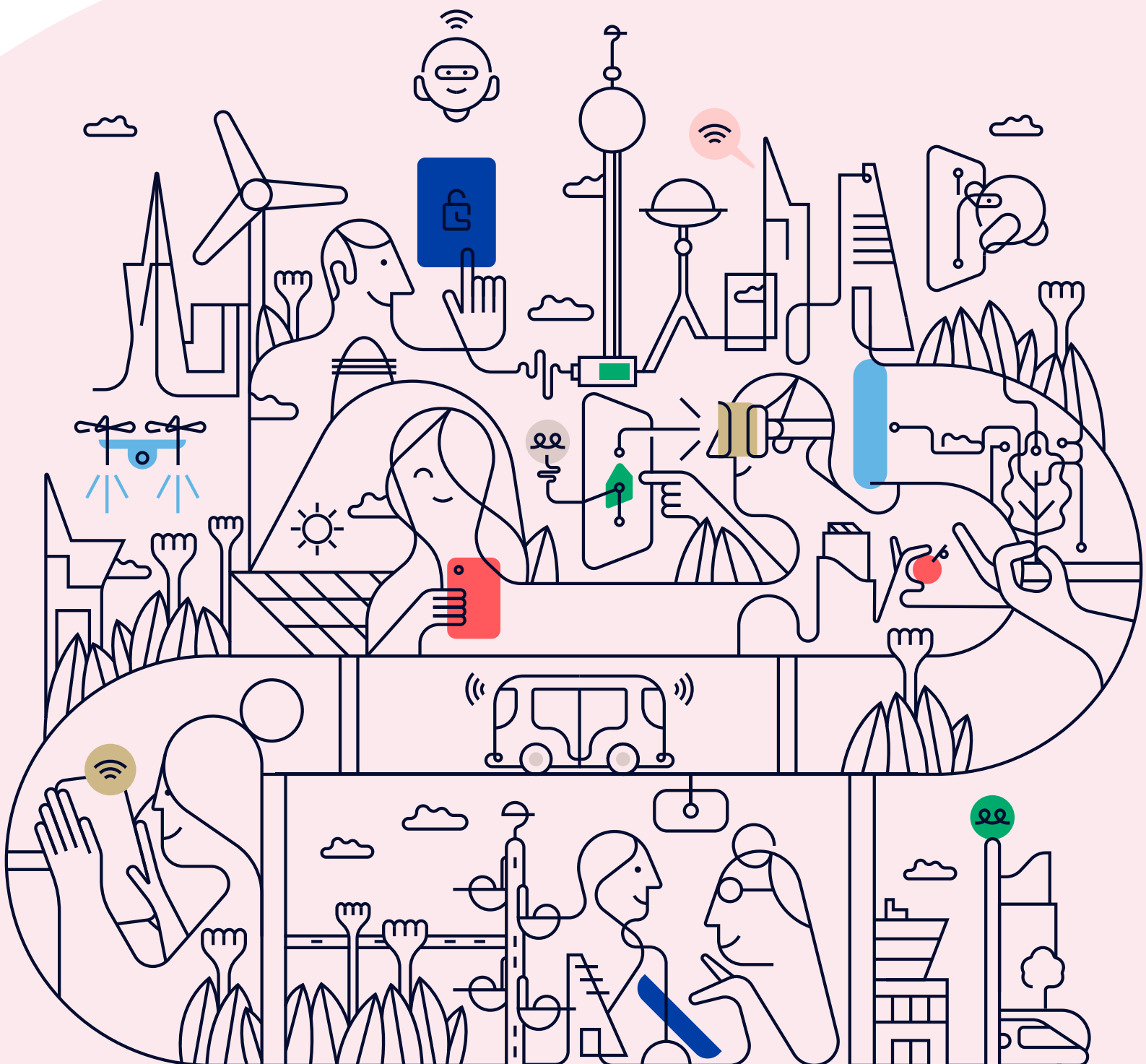




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vakteln 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAKTELN 11	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1940

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 869 kvm och 1 lokal om 159 kvm samt garage om 15kvm.

Byggnadernas totalyta är 3043 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Göran Stille
Willhem Kleman

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Mikael Nilsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2024 | ● | Fiberinstallation |
| 2023 | ● | Partiellt byte av kodlås till portar
Bytt matarkablar till hissen
Partiellt stambyte - Av alla horisontella stammar |
| 2022 | ● | Renoverat trapphusets plan3 - Gårdshuset, återställt med målning och ny el.
Elcentral grind med lås - Bygga grind med lås för elcentral i källare
UC renovering - Borttagning av fundament, samt målning och lagning |
| 2021 | ● | Målning/lagning av källargångar - Förrådsgång, cykelrum, källargång
Balkonger mot gården - Färdigställande
Partiellt stambyte - Lgh BV |
| 2020 | ● | Balkonger - Byggt balkonger mot gården
Hyreslokal - Elrenovering
Målning yttertak - Gårdshus |
| 2019-2020 | ● | Källarutrymme - Rättsanering - färdigställande |
| 2019 | ● | Källarutrymme - Rättsanering
Tvättstuga - ventilation/reparation TM
Gårdshus - Trapphus ommålning
Stambyte plan 4 - Stambyte i lgh
Trapphus entré - Belysning
Gårdshus taksäkerhet - Skyddsräcken mm |

- 2018** ● Vatten till fastigheten - Byte huvudvattenkranar
Lampor gathus - Ny armatur
- 2017-2018** ● El - Reparation belysning trapphus
Lagning väggar gården - Lagning av puts
- 2017** ● Entrén Lill-Jans Plan 1 - Renovering
Entrén Rådmansgatan 2 - Nytt klinkergolv ommålning armatur
Fasadrenovering gathus - Tvättning, renovering, målning
Balkonger gathus - Renovering balkonger mot gatan
Fönster gathus - Bättringsmålning fönster
Ytterdörrar - Ommålning
Lokalen Rådmansgatan 2 - Avsluta ombyggnad till bostad
Uppföljning OVK - Åtgärda akuta brister
- 2016** ● Trappan gårdshuset - Lagning
Källaren - Ny toalett med sänkt avlopp
Lokalen Rådmansgatan 2 - Nytt avlopp
Lokalen Rådmansgatan 2 - Påbörjat ombyggnad till bostad
Partiellt stambyte gårdshuset - Partiellt stambyte
Gårdsmur mot grannfastighet - Lagning målning
Fasaden gården - Nedknacking bomputs
- 2015** ● Ventilationstrumma gatuhuset - Lokalisering stopp av och deblockering
Avloppstammar kontroll och spolning - Kontroll och renovering
Avlopp/vatten gatuhuset norra delen - Byte i samband vattenskada
- 2014** ● Ny trapphiss för sophämtning - Ny trapphiss för sophämtning
Målning entrén till källaren - Målning entrén till källaren
Avloppsstam kök/bad fastighetens sydvästra del - Stambyte fastighetens sydvästra del kök/bad
Målning källargång vid tvättstugan - Målning källargång vid tvättstugan
- 2013** ● Målning entréportarna - Målning entréportar
Byte porttelefon - Byte porttelefon
Byte undercentral fjärrvärme - Byte undercentral fjärrvärme
- 2012** ● Balkonger - Renovering av en trasig balkong
Avloppsstammar - Byte defekta avloppsstammar i källaren
Fönstermålning - Ommålning fönster mot gården
- 2010** ● Tak - Ommålning tak (ej gårdshuset)
Fönster - Ommålning fönster mot gatan
- 2009** ● Avloppsstammar - Partiellt stambyte i samband rep vattenledningsskada
Fasadrenovering - Lagning målning fasad mot gård Rådmansgatan 4
Målning fönster - Invändig målning fönster trapphus

- 2005** ● Fasaden - Målning av sockeln och fönstren 1:a våningen mot gatan
Avloppsstammarna - Kontroll och borttagning invändiga beläggningar
- 2004** ● Renovering av entré - Marmorering, takmålning och golv
Värmecentral - Byte av styr och reglerutrustning
- 2002** ● Omläggning av tak - Målning och lagning
- 2001** ● Elstambyte - Delvis ny elcentral
Omputsning av fasad - Brandvägg mot Lill-Jansplan 3
Soprum - Nybyggt
Källarförråd - Ombyggda
Tvättstuga - Nybyggd
Vindsbjälklag - Delvis bytt
Grovsoprum - Nybyggt
Nyinstallation hiss - Renovering samt ny motor

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av fönster
- 2027** ● Renovering av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomi	SBC Bostadsrätterna
El	Mälarenergi
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Fjärrvärme	Stockholms Energi
Hiss	Hissgruppen
Lås	Nybergs Lås
Revisor	Baker Tilly Stint
Snöskottning	Roseb Entreprenad
Städ	Kati-städ
Internetleverantör	Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av fiberleverantör från Tele2 till Ownit

Övriga uppgifter

Avgiften kommer att höjas med 5% from 20250101.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Under räkenskapsåret har endast en medlem avgått. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 004 792	1 986 023	1 910 254	1 862 848
Resultat efter fin. poster	-24 202	-114 693	109 410	190 030
Soliditet (%)	91	90	90	90
Yttre fond	2 073 758	1 992 195	1 564 234	1 193 813
Taxeringsvärde	162 836 000	162 836 000	162 836 000	112 422 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	474	474	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	67,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 217	1 568	1 568	1 568
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 148	1 478	1 479	1 479
Sparande per kvm totalyta, kr	145	183	170	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	16	22	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	142	130	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	17	14	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	175	165	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	2,42	-	-
Räntekänslighet (%)	2,57	3,31	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen gör en liten negativ förlust, men har fortsatt god soliditet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 637 267	-	-	27 637 267
Upplåtelseavgifter	21 331 665	-	-	21 331 665
Fond, yttre underhåll	1 992 195	-309 281	390 844	2 073 758
Balkongfond	14 258	-	4 740	18 998
Balanserat resultat	-6 320 428	194 588	-390 844	-6 516 684
Årets resultat	-114 693	114 693	-24 202	-24 202
Eget kapital	44 540 264	0	-19 462	44 520 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 125 840
Årets resultat	-24 202
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 844
Totalt	-6 540 953
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	103 277
Balanseras i ny räkning	-6 437 676

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 004 792	1 986 023
Övriga rörelseintäkter	3	18 105	17 129
Summa rörelseintäkter		2 022 897	2 003 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 342 455	-1 502 514
Övriga externa kostnader	9	-223 759	-138 562
Personalkostnader	10	0	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 792	-360 792
Summa rörelsekostnader		-1 927 005	-2 041 294
RÖRELSERESULTAT		95 891	-38 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 235	32 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-155 328	-108 928
Summa finansiella poster		-120 093	-76 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-24 202	-114 693
ÅRETS RESULTAT		-24 202	-114 693

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	46 686 273	47 030 421
Maskiner och inventarier	13	129 049	145 693
Summa materiella anläggningstillgångar		46 815 322	47 176 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 817 322	47 178 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	1 226 038	1 761 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38 461	0
Summa kortfristiga fordringar		1 264 499	1 761 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		626 900	586 651
Summa kassa och bank		626 900	586 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 891 399	2 348 502
SUMMA TILLGÅNGAR		48 708 721	49 526 616

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 152 629	48 152 629
Fond för yttre underhåll		2 073 758	1 992 195
Kapitaltillskott		816 303	816 303
Balkongfond		18 998	14 258
Summa bundet eget kapital		51 061 688	50 975 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 516 684	-6 320 428
Årets resultat		-24 202	-114 693
Summa fritt eget kapital		-6 540 886	-6 435 121
SUMMA EGET KAPITAL		44 520 802	44 540 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	492 500
Summa långfristiga skulder		0	492 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 492 500	4 005 000
Leverantörsskulder		184 694	84 595
Skatteskulder		9 102	20 709
Övriga kortfristiga skulder		91 827	87 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	409 796	295 943
Summa kortfristiga skulder		4 187 919	4 493 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 708 721	49 526 616

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 891	-38 141
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	360 792	360 792
	456 683	322 651
Erhållen ränta	35 235	32 376
Erlagd ränta	-156 563	-95 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	335 355	259 866
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 179	-2 155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	207 802	17 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	502 978	275 044
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 740	4 740
Amortering av lån	-1 005 000	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 260	2 240
ÅRETS KASSAFLÖDE	-497 282	277 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 291 829	2 014 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 794 547	2 291 829

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vakteln 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Okänt konto: 1210	10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 331 220	1 331 220
Hysesintäkter lokaler, moms	560 852	526 536
Hysesintäkter garage	35 400	35 400
Deb. fastighetsskatt, moms	51 940	64 524
Bredband	23 760	23 760
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	0	525
Överlåtelseavgift	1 313	3 939
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 004 792	1 986 023

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 665
Övriga intäkter	0	-8 536
Återbäring försäkringsbolag	18 105	17 000
Summa	18 105	17 129

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	161 915	124 770
Larm och bevakning	1 366	2 964
Städning enligt avtal	74 002	65 884
Sotning	0	2 950
Hissbesiktning	1 559	14 419
Gårdkostnader	0	3 442
Gemensamma utrymmen	1 160	0
Snöröjning/sandning	6 241	6 533
Serviceavtal	4 593	2 964
Förbrukningsmaterial	2 475	4 487
Summa	253 311	228 413

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	257
Tvättstuga	21 286	0
Trapphus/port/entr	0	6 334
Dörrar och lås/porttele	14 520	33 977
Ventilation	0	14 840
Elinstallationer	0	38 751
Hissar	3 051	58 921
Tak	11 412	0
Fasader	4 765	0
Balkonger/altaner	0	11 923
Summa	55 034	165 004

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	103 277	0
VVS	0	284 539
Tak	0	24 743
Summa	103 277	309 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	46 151	48 427
Uppvärmning	540 340	433 401
Vatten	108 299	51 585
Sophämtning/renhållning	55 266	62 193
Grovsopor	148	1 015
Summa	750 204	596 621

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 096	65 719
Kabel-TV	12 297	47 336
Bredband	30 276	0
Fastighetsskatt	90 960	90 140
Summa	180 629	203 195

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	11 021	13 585
Inkassokostnader	0	607
Revisionsarvoden extern revisor	30 340	23 753
Fritids och trivselkostnader	6 220	2 184
Föreningskostnader	2 188	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 321	71 628
Överlåtelsekostnad	2 006	7 352
Pantsättningskostnad	0	788
Korttidsinventarier	0	1 226
Administration	2 794	2 996
Konsultkostnader	118 869	14 444
Summa	223 759	138 562

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	30 000
Arbetsgivaravgifter	0	9 426
Summa	0	39 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	155 328	108 928
Summa	155 328	108 928

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 106 491	53 106 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 106 491	53 106 491
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 076 070	-5 731 922
Årets avskrivning	-344 148	-344 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 420 218	-6 076 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 686 273	47 030 421
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 245 595</i>	<i>14 245 595</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 325 000	43 325 000
Taxeringsvärde mark	119 511 000	119 511 000
Summa	162 836 000	162 836 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 499	166 499
Utgående anskaffningsvärde	166 499	166 499
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 806	-4 162
Avskrivningar	-16 644	-16 644
Utgående avskrivning	-37 450	-20 806
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 049	145 693

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	58 391	56 673
Klientmedel	0	-0
Transaktionskonto	397 499	637 639
Borgo räntekonto	770 148	1 067 540
Summa	1 226 038	1 761 851

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 471	0
Förutbet försäkr premier	23 552	0
Förutbet kabel-TV	4 129	0
Förutbet bredband	8 309	0
Summa	38 461	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-04	4,09 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	Löst	-	0	1 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,64 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	4,41 %	492 500	497 500
Summa			3 492 500	4 497 500
Varav kortfristig del			3 492 500	4 005 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 467 500 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	12 124	0
Uppl kostn el	4 314	0
Uppl kostnad Värme	61 509	0
Uppl kostn räntor	19 074	20 309
Uppl kostn vatten	22 625	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 760	0
Uppl kostnad arvoden	5 000	5 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 571	1 571
Förutbet hyror/avgifter	276 819	269 063
Summa	409 796	295 943

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift för medlemmarna kommer att höjas med 5% 1 jan 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Alireza Mokhtarzadeh Yazdi
Styrelseledamot

Annika Elmqvist Stenberg
Styrelseledamot

Catarina Gunneberg
Ordförande

Emil Hristov Tzenov
Styrelseledamot

Martin Jonsson
Styrelseledamot

Patrik Martin Linzenbold
Styrelseledamot

Philip Carl Richard Hichens Kärde
Styrelseledamot

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

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vakteln 11

Org.nr 769600-3578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln 11 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Vakteln 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor