



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vakteln 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 7
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 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.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1940

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

Byggnadernas totalyta är 3043 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

## Valberedning

Göran Stille  
Willhelm Kleman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Mikael Nilsson Revisor Baker Tilly Stint AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Partiellt stambyte - Av alla horisontella stammar  
Partiellt byte av kodlås till portar  
Bytt matarkablar till hissen
- 2022** ● UC reovering - Borttagning av fundament, samt målning och lagning  
Elcentral grind med lås - Bygga grind med lås för elcentral i källare  
Renoverat trapphusets plan3 - Gårdshuset, återställt med målning och ny el.
- 2021** ● Balkonger mot gården - Färdigställande  
Partiellt stambyte - Lgh BV  
Målning/lagning av källargångar - Förrådsgång, cykelrum, källargång
- 2020** ● Målning yttertak - Gårdshus  
Balkonger - Byggt balkonger mot gården  
Hyreslokal - Elrenovering
- 2019-2020** ● Källarutrymme - Rättsanering - färdigställande
- 2019** ● Gårdshus taksäkerhet - Skyddsräcken mm  
Källarutrymme - Rättsanering  
Trapphus entré - Belysning  
Stambyte plan 4 - Stambyte i lgh  
Gårdshus - Trapphus ommålning  
Tvättstuga - ventilation/reparation TM
- 2018** ● Lampor gathus - Ny armatur  
Vatten till fastigheten - Byte huvudvattenkranar

- 2017-2018** ● Lagning väggar gården - Lagning av puts  
El - Reparation belysning trapphus
- 2017** ● Entrén Rådmansgatan 2 - Nytt klinkergolv ommålning amartur  
Uppföljning OVK - Åtgärda akuta brister  
Entrén Lill-Jans Plan 1 - Renovering  
Lokalen Rådmansgatan 2 - Avsluta ombyggnad till bostad  
Ytterdörrar - Ommålning  
Fönster gathus - Bättringsmålning fönster  
Balkonger gathus - Renovering balkonger mot gatan  
Fasadrenovering gathus - Tvättning, renovering, målning
- 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** ● Avloppstammar kontroll och spolning - Kontroll och renovering  
Avlopp/vatten gatuhuset norra delen - Byte i samband vattenskada  
Ventilationstrumma gatuhuset - Lokalisering stopp av och deblockering
- 2014** ● Målning källargång vid tvättstugan - Målning källargång vid tvättstugan  
Avloppsstam kök/bad fastighetens sydvästra del - Stambyte fastighetens sydvästra del kök/bad  
Målning entrén till källaren - Målning entrén till källaren  
Ny trapphiss för sophämtning - Ny trapphiss för sophämtning
- 2013** ● Byte undercentral fjärrvärme - Byte undercentral fjärrvärme  
Byte porttelefon - Byte porttelefon  
Målning entréportarna - Målning entréportar
- 2012** ● Fönstermålning - Ommålning fönster mot gården  
Avloppsstammar - Byte defekta avloppsstammar i källaren  
Balkonger - Renovering av en trasig balkong
- 2010** ● Fönster - Ommålning fönster mot gatan  
Tak - Ommålning tak (ej gårdshuset)
- 2009** ● Målning fönster - Invändig målning fönster trapphus  
Fasadrenovering - Lagning målning fasad mot gård Rådmansgatan 4  
Avloppsstammar - Partiellt stambyte i samband rep vattenledningskada
- 2005** ● Avloppsstammarna - Kontroll och borttagning invändiga beläggningar  
Fasaden - Målning av sockeln och fönstren 1:a våningen mot gatan

- 2004** ● Värmecentral - Byte av styr och reglerutrustning  
Renovering av entré - Marmorering, takmålning och golv
- 2002** ● Omläggning av tak - Målning och lagning
- 2001** ● Grovsoptum - Nybyggt  
Vindsbjälklag - Delvis bytt  
Tvättstuga - Nybyggd  
Källarförråd - Ombyggda  
Soptum - Nybyggt  
Omputsning av fasad - Brandvägg mot Lill-Jansplan 3  
Nyinstallation hiss - Renovering samt ny motor  
Elstambyte - Delvis ny elcentral

#### Planerade underhåll

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

#### Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Tele2 (ComHem)
Ekonomi	SBC Bostadsrätterna
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Städ	Kati-städ
Hiss	Hissgruppen
Snöskottning	Roseb Entreprenad
El	Mälarenergi
Fjärrvärme	Stockholms Energi
Lås	Nybergs Lås
Revisor	Baker Tilly Stint

## Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta

bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-31

och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har bostadsrättsföreningen gjort fler underhålls arbeten

- Horisontella stammarna har bytts
- Portkodslåsen mot gården har ersatts med nya moderna
- Tätat innergården ner mot källaren
- Hissen har besiktigats och matarkablar är utbytta

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med SBC Bostadsrätterna har tecknats för bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning.

Avtalet med Roseb Entreprenad har sagts upp.



## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 986 023	1 910 254	1 862 848	1 698 674
Resultat efter fin. poster	-114 693	109 410	190 030	-558 819
Soliditet (%)	90	90	90	90
Yttre fond	1 992 195	1 564 234	1 193 813	1 747 883
Taxeringsvärde	162 836 000	162 836 000	112 422 000	112 422 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	474	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 568	1 568	1 568	1 394
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 478	1 479	1 479	1 314
Sparande per kvm totalyta, kr	183	170	213	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	22	13	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	130	128	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	165	159	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har fortsatt god ekonomi. Årets förlust förklaras av ökade driftskostnader, på grund av ett VVS-underhåll av engångskaraktär. Inga avgiftshöjningar är planerade.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 637 267	-	-	27 637 267
Upplåtelseavgifter	21 331 665	-	-	21 331 665
Fond, yttre underhåll	1 564 234	-	427 961	1 992 195
Balkongfond	9 518	-	4 740	14 258
Balanserat resultat	-6 001 877	109 410	-427 961	-6 320 428
Årets resultat	109 410	-109 410	-114 693	-114 693
<b>Eget kapital</b>	<b>44 650 217</b>	<b>0</b>	<b>-109 953</b>	<b>44 540 264</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 831 920
Årets resultat	-114 693
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-488 508
<b>Totalt</b>	<b>-6 435 188</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	309 281
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 125 907</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 986 023	1 910 254
Övriga rörelseintäkter	3	17 129	28 266
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 003 152</b>	<b>1 938 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 502 514	-1 250 822
Övriga externa kostnader	9	-138 562	-112 439
Personalkostnader	10	-39 426	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 792	-348 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 041 294</b>	<b>-1 790 425</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-38 141</b>	<b>148 095</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 376	8 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-108 928	-46 880
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 552</b>	<b>-38 685</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-114 693</b>	<b>109 410</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-114 693</b>	<b>109 410</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16, 18	47 030 421	47 374 569
Maskiner och inventarier	13	145 693	162 337
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 176 114</b>	<b>47 536 906</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 178 114</b>	<b>47 538 906</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 030
Övriga fordringar	15	1 761 851	1 507 636
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 761 851</b>	<b>1 512 666</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		586 651	556 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>586 651</b>	<b>556 397</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 348 502</b>	<b>2 069 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 526 616</b>	<b>49 607 969</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 152 629	48 152 629
Fond för yttre underhåll		1 992 195	1 564 234
Kapitaltillskott		816 303	816 303
Balkongfond		14 258	9 518
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 975 385</b>	<b>50 542 684</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 320 428	-6 001 877
Årets resultat		-114 693	109 410
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 435 121</b>	<b>-5 892 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 540 264</b>	<b>44 650 217</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	492 500	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>492 500</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 005 000	2 500 000
Leverantörsskulder		84 595	61 097
Skatteskulder		20 709	13 093
Övriga kortfristiga skulder		87 605	87 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	295 943	296 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 493 852</b>	<b>2 957 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 526 616</b>	<b>49 607 969</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-38 141</b>	<b>148 095</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	360 792	348 312
	<b>322 651</b>	<b>496 407</b>
Erhållen ränta	32 376	8 195
Erlagd ränta	-95 161	-46 900
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>259 866</b>	<b>457 702</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 155	-515
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 333	165 454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 044</b>	<b>622 641</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-166 499
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-166 499</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	4 740	5 155
Amortering av lån	-2 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 240</b>	<b>5 155</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>277 284</b>	<b>461 297</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 014 545</b>	<b>1 553 248</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 291 829</b>	<b>2 014 545</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 331 220	1 331 225
Hysesintäkter lokaler, moms	526 536	514 340
Hysesintäkter garage	35 400	35 400
Deb. fastighetsskatt, moms	64 524	0
Bredband	23 760	23 760
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	525	5 555
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-1	-25
<b>Summa</b>	<b>1 986 023</b>	<b>1 910 254</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	8 665	0
Övriga intäkter	-8 536	8 716
Återbäring försäkringsbolag	17 000	19 550
<b>Summa</b>	<b>17 129</b>	<b>28 266</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	31 945
Fastighetsskötsel utöver avtal	124 770	58 950
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	20 983
Larm och bevakning	2 964	0
Städning enligt avtal	65 884	60 441
Sotning	2 950	25 929
Hissbesiktning	14 419	1 416
Gårdkostnader	3 442	2 970
Gemensamma utrymmen	0	36 568
Snöröjning/sandning	6 533	9 546
Serviceavtal	2 964	2 916
Förbrukningsmaterial	4 487	8 928
<b>Summa</b>	<b>228 413</b>	<b>260 592</b>



### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	257	0
Hyseslokaler	0	30 000
Tvättstuga	0	1 445
Trapphus/port/entr	6 334	61 412
Källarutrymmen	0	16 925
Dörrar och lås/porttele	33 977	2 565
VVS	0	2 177
Värmeanläggning/undercentral	0	6 532
Ventilation	14 840	0
Elinstallationer	38 751	16 291
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 844
Hissar	58 921	31 259
Balkonger/altaner	11 923	0
Vattenskada	0	24 863
<b>Summa</b>	<b>165 004</b>	<b>195 314</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	284 539	0
Värmeanläggning	0	60 547
Tak	24 743	0
<b>Summa</b>	<b>309 281</b>	<b>60 547</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	48 427	66 109
Uppvärmning	433 401	394 207
Vatten	51 585	42 877
Sophämtning/renhållning	62 193	37 682
Grovsopor	1 015	0
<b>Summa</b>	<b>596 621</b>	<b>540 875</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 719	60 711
Kabel-TV	47 336	44 043
Fastighetsskatt	90 140	88 740
<b>Summa</b>	<b>203 195</b>	<b>193 494</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Tele- och datakommunikation	13 585	6 580
Inkassokostnader	607	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 753	22 641
Fritids och trivselkostnader	2 184	1 756
Föreningskostnader	0	1 245
Förvaltningsarvode enl avtal	71 628	69 630
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	1 226	0
Administration	2 996	10 274
Konsultkostnader	14 444	0
<b>Summa</b>	<b>138 562</b>	<b>112 439</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	0
Övriga arvoden	0	60 000
Arbetsgivaravgifter	9 426	18 852
<b>Summa</b>	<b>39 426</b>	<b>78 852</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	108 928	46 880
<b>Summa</b>	<b>108 928</b>	<b>46 880</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 106 491	53 106 491
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 106 491</b>	<b>53 106 491</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 731 922	-5 387 773
Årets avskrivning	-344 148	-344 149
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 076 070</b>	<b>-5 731 922</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>47 030 421</b>	<b>47 374 569</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 245 595</i>	<i>14 245 595</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 325 000	43 325 000
Taxeringsvärde mark	119 511 000	119 511 000
<b>Summa</b>	<b>162 836 000</b>	<b>162 836 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	166 499	0
Inköp	0	166 499
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>166 499</b>	<b>166 499</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 162	0
Avskrivningar	-16 644	-4 162
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-20 806</b>	<b>-4 162</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>145 693</b>	<b>162 337</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	56 673	49 488
Klientmedel	-0	479 761
Transaktionskonto	637 639	0
Borgo räntekonto	1 067 540	978 387
<b>Summa</b>	<b>1 761 851</b>	<b>1 507 636</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-02	4,89 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	0,63 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	0,66 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	4,41 %	497 500	500 000
<b>Summa</b>			<b>4 497 500</b>	<b>4 500 000</b>
Varav kortfristig del			4 005 000	2 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 472 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	16 648
Uppl kostn räntor	20 309	6 542
Uppl kostnad arvoden	5 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 571	0
Förutbet hyror/avgifter	269 063	273 068
<b>Summa</b>	<b>295 943</b>	<b>296 258</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 planeras för renovering av alla fönster.

## 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

---

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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 20:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

BJ\_DOVil70

ENVELOPE ID:

S1WvdNse7A-BJ\_DOVil70

DOCUMENT NAME:

Brf Vakteln 11, 769600-3578 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Martin Linzenbold Patrik@linzenbold.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:48 14.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/18) IP: 83.251.0.86
2. Philip Carl Richard Hichens Kärde philipkarde@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:13 14.05.2024 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/09) IP: 90.225.178.253
3. CATARINA GUNNEBERG catarina.gunneberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:32 14.05.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/09) IP: 94.234.100.1
4. ALIREZA MOKHTARZADEH YAZDI alirezamocca@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:46 14.05.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/19) IP: 195.198.74.174
5. ANNIKA ELMQVIST STENBERG annika.stenberg@me.com	Signed Authenticated	14.05.2024 20:17 14.05.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/08) IP: 80.217.72.209
6. EMIL HRISTOV TZENOV emiltzenov@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 20:55 14.05.2024 20:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/08) IP: 90.143.158.251
7. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	14.05.2024 20:59 14.05.2024 20:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29) IP: 83.185.89.17

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Vakteln 11

Org.nr 769600-3578

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln 11 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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





### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 21:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

HkMP\_VjxX0

ENVELOPE ID:

SJwdEjJXC-HkMP\_VjxX0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vakteln 11 230101-231231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL NILSSON	Signed	14.05.2024 21:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29)
mikael.nilsson@bakertilly.se	Authenticated	14.05.2024 21:17	Low	IP: 83.185.89.17

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