

ÅRSREDOVISNING

Brf Vakteln 8

Org nr 769601-9004

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 8 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugonionde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vakteln 8 registrerades hos Bolagsverket 1996-12-10.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Den ekonomiska planen upprättades 1997-03-20 och registrerades 1997-05-06.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-11-03.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes nya planteringar av växter, träd och blommor på innergården.

Låsen till fastighetens 7 gemensamma dörrar byttes ut. Den automatiska dörröppnaren på dörren ut till gården byttes ut mot en ny.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-06-04.

Paula Gustafsson	ordförande
Fredrik Sandberg	ledamot
Kristina Ramstedt	ledamot
Anneli Reenstierna	ledamot
Alexandra Reenstierna	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Styrelsen kan kontaktas via e-post: brf.vakteln8@gmail.com

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Suzanne Brenning, Per Sköld och Edyta Zelichowska.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vakteln 8 med adress Valhallavägen 82, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1895, innehåller 14 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 502 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	6 R o k	Summa
antal	4	6	2	2	14
S:a yta	243	663	231	365	1 502

Dessutom innehåller byggnaden 1 st lokal om 120 m².

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkringar med försäkringsgivare If Skadeförsäkring AB (publ) via försäkringsmäklare Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet år 2025 uppgår till 79 047 000 kr (föreg år 85 206 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	25 000	1 047	26 047
Mark	53 000	0	53 000
Summor	78 000	1 047	79 047

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 24 tkr (föregående år ca 219 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 131 tkr (föregående år ca 323 tkr). Se vidare not 4.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Ingen långsiktig underhållsplan har upprättats för fastigheten. De större åtgärder som kommer att behöva utföras inom kommande 1-5 år är byte av fjärrvärmecentral, partiell ommålning av vissa fönster och partiell ommålning av yttertak.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S Konsult & Fastighetsvård AB. Städning har ombesörjts av RM Städ & Hemservice HB.

Föreningen är skuldfri sedan februari 2023.

Uttagna panter 23 000 000 kr, varav samtliga i eget förvar. Eventualförpliktelser – inga.

Föreningen är sedan 2026-01-01 registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokal.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 14 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är en lokal upplåten med hyresrätt.

Under året har 3 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsupplåtelser i 4 st lägenheter.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp.

Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	23	23

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	944 136	936 084	928 704	921 576
Resultat efter finansiella poster	116 698	- 303 096	172 242	213 767
Balansomslutning	12 810 476	12 632 952	12 941 987	12 940 282
Kassa och bank	538 450	257 230	440 512	372 068
Soliditet (%)	98	98	98	97
Skuldkvot	0	0	0	0,2
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	133
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	123
Belåningsgrad (%)	0	0	0	0,2
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0,3
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec *	471	453	453	453
Årsavgifter andel av tot intäkt (%) **	66	62	65	66
Energikostnad kr/m ² (tot)	194	197	184	165
Sparande kr/m ² (tot)	218	77	244	245

Årsavgiften har höjts med 7% fr o m 2026-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Årsavgift kr/m² (BR)/år, genomsnitt uttrycks som årsavgifter inkl obligatoriska avgifter för bredband och/eller kabel-tv per kvadratmeter bostadsrättsyta vid den 31 december med start 2025 *.

*Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter inkl obligatoriska avgifter för bredband och/eller kabel-tv dividerat med totala rörelseintäkter med start 2025 **.*

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 398 390	6 755 276	971 997	-6 444 814	-303 096	12 377 753
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			255 618	-255 618		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-322 968	322 968		
Balanseras i ny räkning				-303 096	303 096	
Årets resultat					116 698	116 698
Belopp vid årets utgång	11 398 390	6 755 276	904 647	-6 680 560	116 698	12 494 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 680 560
Årets resultat	116 698
Summa	- 6 563 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% Tax)	237 141
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 130 980
Balanseras i ny räkning	- 6 670 023
Summa	- 6 563 862

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	944 136	936 084
Övriga rörelseintäkter	2	<u>135 618</u>	<u>161 234</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 079 754	1 097 318
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 657 476	- 912 093
Underhållskostnader	4	- 130 980	- 322 968
Övriga externa kostnader	5	- 72 142	- 68 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 105 777</u>	<u>- 105 777</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 966 375	- 1 409 125
<i>Rörelseresultat</i>		113 379	- 311 807
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 319	8 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		3 319	8 711
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		116 698	- 303 096
<i>Årets resultat</i>		116 698	- 303 096

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 170 543	12 274 978
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>2 683</u>	<u>4 025</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 173 226	12 279 003
Summa anläggningstillgångar		12 173 226	12 279 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 595
Övriga fordringar		33 252	32 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>65 548</u>	<u>61 240</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		98 800	96 719
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>538 450</u>	<u>257 230</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		538 450	257 230
Summa omsättningstillgångar		637 250	353 949
SUMMA TILLGÅNGAR		12 810 476	12 632 952

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 153 666	18 153 666
Fond för yttre underhåll		<u>904 647</u>	<u>971 997</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 058 313	19 125 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		- 6 680 560	- 6 444 814
Årets resultat		<u>116 698</u>	<u>- 303 096</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 6 563 862	- 6 747 910
SUMMA EGET KAPITAL		12 494 451	12 377 753
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		91 700	52 816
Skatteskulder	10	67 486	65 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>156 839</u>	<u>137 197</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		316 025	255 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 810 476	12 632 952

Kassaflödesanalys**2025****2024****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	113 379	- 311 807
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>105 777</u>	<u>105 777</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	219 156	- 206 030

Erhållen ränta och utdelning	3 319	8 711
Erlagd ränta	0	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	222 475	- 197 319

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 2 081	19 976
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>60 826</u>	<u>- 5 939</u>
Förändring av rörelsekapitalet	58 745	14 037

Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 220	- 183 282
--	---------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	281 220	- 183 282
---	---------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	281 220	- 183 282
-------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>257 230</u>	<u>440 512</u>
Likvida medel vid årets slut	538 450	257 230

Varav kassa och bank	538 450	257 230
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 237 141 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar 1998	200 år
Fastighetsförbättringar 2003 Balkonger	50 år
Fastighetsförbättringar 2009 Fibernät	20 år
Fastighetsförbättringar 2014 Sophus	20 år
Fastighetsförbättringar 2017 Hiss	25 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	681 000	681 000
Hysesintäkter lokal	236 424	228 372
Bredbandsavgifter	26 712	26 712
Summa	944 136	936 084

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	8 502	8 307
Ersättning för tjänstefördelare	0	29 835
Övrigt	0	50
Överlåtelseavgifter	2 940	1 312
Avgifter andrahandsuthyrning	124 176	121 730
Summa	135 618	161 234

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, gård	68 613	100 030
Hisstillsyn	10 746	11 998
Elavgifter	21 234	17 197
Fjärrvärme	243 450	258 492
Vatten	49 287	44 032
Städning	51 625	77 994
Renhållning hushållssopor	58 143	58 274
Reparationer fastigheten	24 495	216 450
Reparationer hiss	0	2 544
Övriga fastighetskostnader	19 018	17 734
Fastighetsavgift/-skatt	34 606	32 880
Fastighetsförsäkring	44 427	42 716
Kabel-TV	5 120	5 040
Bredband, internetkostnader	26 712	26 712
Summa	657 476	912 093

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Rörarbeten	0	31 285
Ommålning trapphus	0	80 183
Gård	96 250	211 500
Låsarbeten	34 730	0
Summa	130 980	322 968

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	44 717	42 196
Revision	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	4 449	4 216
Bankavgifter	2 976	1 875
Summa	72 142	68 287

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 891 365	13 891 365
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	13 891 365	13 891 365
Ingående avskrivningar	- 1 616 387	- 1 511 952
Årets avskrivningar	- 104 435	- 104 435
Utgående avskrivningar	- 1 720 822	- 1 616 387
Redovisat värde	12 170 543	12 274 978

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	26 047 000	24 206 000
Mark	53 000 000	61 000 000
Summa	79 047 000	85 206 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 806	99 806
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	99 806	99 806
Ingående avskrivningar	- 95 781	- 94 439
Årets avskrivningar	<u>- 1 342</u>	<u>- 1 342</u>
Utgående avskrivningar	- 97 123	- 95 781
Redovisat värde	2 683	4 025

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Bredband per april	8 904	8 904
Kabel-TV per mars	1 292	1 280
Hisstillsyn per dec (/per okt)	7 857	6 547
Fastighetsförsäkring per dec	47 078	44 427
Upplupen sparränta	417	82
Summa	65 548	61 240

Not 9 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	176 783	35 767
Handelsbanken e-kapitalkonto	2	62 986
Handelsbanken placeringskonto	161 665	158 477
Handelsbanken placeringskonto	200 000	0
Summa	538 450	257 230

Not 10 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	32 306
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	32 880	32 880
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	34 606	0
Summa	67 486	65 186

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	30 526	33 403
Upplupen kostnad el	1 883	1 601
Upplupen styrelseomkostnad	0	789
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 124	20 721
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	12 904	17 060
Förutbetalda avgifter och hyror	88 402	43 623
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	20 000
Summa	156 839	137 197

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02

Stockholm enligt min digitala underskrift

Paula Gustafsson, ordförande

Fredrik Sandberg

Kristina Ramstedt

Anneli Reenstierna

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vakteln 8

Org.nr 769601-9004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln 8 för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 8 för räkenskapsåret 2025 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 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 digitala signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 10:12

SENT BY OWNER:

Johanna Nordström • 27.03.2026 15:56

DOCUMENT ID:

ryxoY9MNoZl

ENVELOPE ID:

rJcY5G4oWe-ryxoY9MNoZl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning + revisionsberättelse 2025 Brf Vakteln 8.
pdf

17 pages

SHA-512:

7d2d8a2c4a13c9b0e4b9b86f752945546083794fe8d143
bdd12292e5eefe49748805b6a7d22bf7b7ce030c462852
b11b735fda021ead46cc1730b8c22752d6a3

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
PAULA GUSTAFSSON paulagustafsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:38 02.04.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/06) IP: 209.206.25.206
Kristina Ramstedt kristina@olaramstedt.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 13:00 03.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/17) IP: 176.78.196.186
FREDRIK SANDBERG f_c_sandberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:45 07.04.2026 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/16) IP: 78.141.167.138
Maj Anneli Reenstierna majanneli@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 23:08 07.04.2026 23:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/18) IP: 46.39.109.202
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillysto ckholm.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:12 07.04.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* 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