

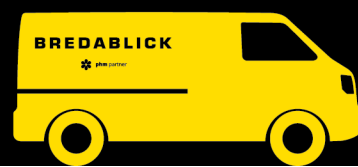
Brf Vaktposten

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Brf Vaktposten

Org.nr: 769608-0782

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vaktposten, 769608-0782, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordförande	Christina Carlqvist	2026
Ledamot	Erik Brandén	2026
Ledamot	Emma Dahlquist	2026
Ledamot	Emil Lindqvist	2027
Ledamot	Céline Johansson	2027
Ledamot	Bobo Dojcinovski	2027
Suppleant	Linda Lindqvist	2026
Suppleant	Arvid Anderson	2026

Revisorer

Auktoriserad revisor Mikael Sigvardsson
Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gabriel Rosengren, sammankallande och Emma Wallmark.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 3:6 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1904 . Fastighetens adresser är Kastellgatan 9 och Majorsgatan 1 .

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter, 1 lokal och 3 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	9	3	4

Total tomtarea:	627	kvm
Total bostadsarea:	1 693	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 491	kvm
- varav hyresrättsarea:	202	kvm
Total lokalarea:	116	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Göteborgs Konstförening	113	5 år	2029-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2026-12-31.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Städning	Care of Facility Göteborg AB
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Vinga Hiss
Serviceavtal entrémattor	Elis Textil Service

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 738 kr och planerat underhåll för 208 141 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser målning av fönster och port, montering av ny belysning vid förråd, montering av spaltventiler, spolning av avlopp samt åtgärder av golv i lokal.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har föreningen under räkenskapsåret även haft utgifter till ett belopp av 2 510 585 kr avseende pågående byggnation av balkonger mot innergården och upparbetade utgifter ligger per bokslutsdagen 2025-12-31 bokade som en pågående nyanläggning. Värdet av de pågående nyanläggningarna redovisas i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Efter räkenskapsårets utgång kommer styrelsen via Sustend upprätta en ny underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 135 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 75 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Planerat underhåll

År

Ny underhållsplan	2026
Slutförandet av byggnation av balkonger mot innergård	2026
OVK-besiktning	2026
Byte av takfläktar	2026
Renovering av yttertak	2027

Tidigare utfört underhåll

År

Målning av fönster och port	2025
Byte av 4 st dräneringspumpar	2025
Byte av värmeanläggning och styrsystem för fjärrvämen	2025
Montering av ny belysning vid förråd	2025
Montering av spaltventiler	2025
Spolning av avlopp	2025
Åtgärder av golv i lokal	2025
Byggnation av balkonger mot innergård	2023-2025
Energideklaration	2022
OVK-besiktning	2021
Hissrenovering	2021
Installation av två tvättmaskiner och en torktumlare	2021
Ombyggnation av lokal till två lägenheter	2020-2021
Byte av Velux takfönster	2018
Renovering av samtliga balkonger mot gata	2018
Ny dräneringspump i hissgruppen	2018
Ny stenläggning och ny brunn med planteringar på föreningens gård	2017
Byte av radiatorer	1990
Byte av VA-stammar	1990
Installation av elstigare till lägenheterna	1990



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-04-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Styrelsen beslutade att låta årsavgiften vara oförändrad till 2026 och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslutade avgiftsförändringar.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 231 kr per månad för bredband.

För 5 av föreningens 19 bostadsrättslägenheter debiteras även ett balkongtillägg motsvarande 2 % av gällande prisbasbelopp per år.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 074	1 718	1 734	1 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 256	- 363	- 81	18
Förändring av underhållsfond, tkr	-58	135	90	90
Resultat efter fondförändringar, tkr	-198	-498	-171	-72
Sparande, kr/kvm	262	124	280	335
Soliditet, (%)	76	74	75	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	757	753	708	738
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	54	65	61	59
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	718	714	673	702
Lokalhyra, kr/kvm	2 232	2 198	2 063	1 861
Bostadshyra, kr/kvm	1 477	1 405	1 775	1 280
Driftkostnad, kr/kvm	331	319	309	334
Energikostnad, kr/kvm	195	187	170	170
Ränta, kr/kvm	284	429	342	190
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	75	75	50	50
Skuldsättning, kr/kvm	9 879	9 935	9 990	13 086
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 987	12 054	12 121	17 241
Räntekänslighet, (%)	15.84	16.01	17.12	23.35
Snittränta, (%)	2.87	4.32	3.43	1.45

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 587 428 kr. Vänds denna kostnadspost tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 331 361 kr, vilket överstiger det långsiktiga investerings- och underhållsbehovet enligt antagen underhållsplan på 135 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Balkong- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	59 223 024	0	0	534 785	- 3 725 319	- 362 879
Disposition enligt föreningsstämma					-362 879	362 879
Avsättning till underhållsfond				135 000	-135 000	
Avsättning till balkongfond			980		-980	
lanspråktagande av underhållsfond				-192 860	192 860	
Kapitaltillskott		1 612 764				
Årets resultat						-256 067
Vid årets slut	59 223 024	1 612 764	980	476 925	- 4 031 318	- 256 067

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 088 198
Årets resultat före fondförändring	- 256 067
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 135 000
Årets avsättning till balkongfond	- 980
lanspråktagande av underhållsfond	192 860
Summa över/underskott	- 4 287 385

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 4 287 385
Totalt	- 4 287 385

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 631 565

1 609 046

Övriga rörelseintäkter

3

442 716

108 659

Summa rörelseintäkter

2 074 281

1 717 705

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-38 738

-97 263

Planerat underhåll

5

-208 141

0

Driftskostnader

6

-598 202

-577 910

Övriga kostnader

7

-122 645

-115 171

Personalkostnader

8

-11 492

-7 992

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-587 428

-587 428

Nedskrivning av kundfordran

-276 458

0

Summa rörelsekostnader

-1 843 104

-1 385 764

RÖRELSERESULTAT

231 177

331 941

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

26 389

81 405

Räntekostnader och liknande resultatposter

-513 633

-776 225

Summa finansiella poster

-487 244

-694 820

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-256 067

-362 879

RESULTAT FÖRE SKATT

-256 067

-362 879

ÅRETS RESULTAT

-256 067

-362 879



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	69 924 776	70 500 295
Pågående nyanläggningar	10	3 122 449	611 864
Inventarier, maskiner och installationer	12	129 249	141 158
Summa materiella anläggningstillgångar		73 176 474	71 253 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	0	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	100 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 176 474	71 353 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 917	4 375
Övriga fordringar		16 966	23 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 117	56 711
Summa kortfristiga fordringar		168 000	84 338
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 940 597	4 105 221
Summa kassa och bank		1 940 597	4 105 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 108 597	4 189 559
SUMMA TILLGÅNGAR		75 285 071	75 542 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 612 764	0
Medlemsinsatser		59 223 024	59 223 024
Balkongfond		980	0
Underhållsfond		476 925	534 785
Summa bundet eget kapital		61 313 693	59 757 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 031 318	-3 725 318
Årets resultat		-256 067	-362 879
Summa fritt eget kapital		-4 287 385	-4 088 197
SUMMA EGET KAPITAL		57 026 308	55 669 612
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	0	7 199 000
Summa långfristiga skulder		0	7 199 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	7 199 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	17 872 000	10 773 000
Leverantörsskulder		158 460	100 214
Skatteskulder		1 687	11 047
Övriga skulder		4 010	1 562 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	222 606	228 003
Summa kortfristiga skulder		18 258 763	12 674 264
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 258 763	12 674 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 285 071	75 542 876

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	231 177	331 941
Avskrivningar	587 428	587 428
Summa	818 605	919 369
Erhållen ränta	26 389	81 405
Erlagd ränta	-513 633	-776 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	331 361	224 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	16 338	-15 325
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 514 502	1 569 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 166 803	1 778 640
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning(-)/Minskning(+) av pågående nyanläggningar	-2 510 585	-514 614
Kapitaltillskott vid byggnation av nya balkonger	1 612 764	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-897 821	-514 614
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-2 164 624	1 164 026
Likvida medel vid årets början	4 105 221	2 941 195
Likvida medel vid årets slut	1 940 597	4 105 221

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
- Stomme	100
- Lokalombyggnad till lägenheter	100
- Yttertak	50
- Fasad	50
- Fönster	50
- Hissar, installationer el	40
- Övrigt	40
- Balkongrenovering	30
- Takfönster	25
Markanläggningar	
- Plattsättning innergård	40
Inventarier, maskiner och installationer	
- Porttelefon	20
- Tvättmaskiner	15
- Torktumlare	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 069 908	1 064 655
Balkongtillägg	980	0
Hyror bostäder	298 452	283 716
Hyror lokaler	252 252	248 328
Hysesintäkter förråd	9 973	12 347
Totalt årsavgifter och hyror	1 631 565	1 609 046

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 916	12 460
Vidarefakturerade kostnader	0	4 375
Debiterad fastighetsskatt	18 802	19 512
Överlåtelseavgifter	13 119	8 478
Övriga intäkter *	344 895	2 850
Bredband	60 984	60 984
Totalt övriga rörelseintäkter	442 716	108 659

* Av intäkt 2025 avser 342 000 kr vite som fakturerats entreprenör som utfört byggnation av balkonger. En nedskrivning på 276 458 kr av kundfordran har gjorts efter beslut från styrelsen då den befaras bli en kundförlust. Nedskrivningen återfinns i resultaträkningen.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparation hiss	0	71 523
Reparation lokaler	0	2 325
Klottersanering	0	2 500
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 300	4 897
VA & sanitet, installationer	23 681	16 018
Värme, installationer	8 757	0
Totalt reparationer	38 738	97 263

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 325	0
Övrigt, gemensamma utrymmen *	133 722	0
Underhåll lokaler	15 281	0
Ventilation, installationer	7 113	0
VA & sanitet, installationer	39 700	0
Totalt planerat underhåll	208 141	0

* Avser målning av fönster och port.

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	54 925	45 698
Uppvärmning	195 427	203 102
Vatten och avlopp	101 741	88 762
Avfallshantering	55 158	54 384
Serviceavtal	7 106	6 803
Besiktningkostnader	948	1 061
Systematiskt brandskyddsarbete	3 326	4 831
Städning	20 790	21 673
Övriga utgifter för köpta tjänster *	11 422	10 428
Bredband	61 052	61 052
Försäkringar	25 274	22 454
Förbrukningsmaterial	6 029	3 922
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 004	53 740
Totalt driftskostnader	598 202	577 910

* Kostnad 2025 avser bl.a. kontrollmätning.

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Styrelsemöten	5 235	0
Föreningsstämma	8 971	7 976
Förvaltningskostnader	76 630	77 535
Revision	25 081	21 669
Tele och post	2 330	1 238
Bankkostnader	1 812	1 211
IT-tjänster	436	367
Övriga externa kostnader	2 149	5 175
Totalt övriga kostnader	122 645	115 171

Not 8. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	7 992	7 992
Utbildning	3 500	0
Totalt personalkostnader	11 492	7 992

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2025	2024
Byggnader	561 203	561 203
Markanläggningar	14 316	14 316
Inventarier, maskiner och installationer	11 909	11 909
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	587 428	587 428

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	41 770 355	41 770 355
Mark	33 005 715	33 005 715
Markanläggningar	572 659	572 659
Pågående nyanläggningar	611 864	97 250
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 510 585	514 614
Utgående anskaffningsvärden	78 471 178	75 960 593
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 737 481	- 4 176 278
Markanläggningar	- 110 953	- 96 637
Årets avskrivning på byggnader	- 561 203	- 561 203
Årets avskrivning på markanläggningar	- 14 316	- 14 316
Utgående avskrivningar	- 5 423 953	- 4 848 434
Utgående redovisat värde	73 047 225	71 112 159
<i>Varav</i>		
Byggnader	36 471 671	37 032 874
Mark	33 005 715	33 005 715
Markanläggningar	447 390	461 706
Pågående nyanläggningar	3 122 449	611 864

Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 796 000	29 796 000
Summa:	29 796 000	29 796 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	193 090	193 090
Utgående anskaffningsvärden	193 090	193 090
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 51 932	- 40 023
Årets avskrivningar	- 11 909	- 11 909
Utgående avskrivningar	- 63 841	- 51 932
Utgående redovisat värde	129 249	141 158

Not 13. Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Reverslån *	0	100 000
Summa	0	100 000

* Under 2023 har föreningen upplåtit en bostadsrätt och i samband med detta ingått en revers som reglerades i sin helhet 2025.

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 464	0
Förutbetalda försäkringar	25 394	25 274
Förutbetalda kostnader	32 259	31 437
Summa	81 117	56 711

Not 15. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	879 608	87 282
Sparkonto Handelsbanken	0	1 569 237
Sparkonto SBAB	1 060 989	2 448 702
Summa	1 940 597	4 105 221

Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 872 000	10 773 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	7 199 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	17 872 000	17 972 000

Not 17. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB *	2026-02-12	2,57 %	1 775 000	1 800 000
Fastighetslån SBAB *	2026-02-20	2,58 %	7 199 000	7 224 000
Fastighetslån SBAB *	2026-02-23	2,60 %	1 699 000	1 724 000
Fastighetslån SBAB	2026-11-09	2,82 %	7 199 000	7 224 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 872 000	17 972 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 872 000	-10 773 000
			0	7 199 000

* Lånet kapitalbands t.o.m. 2027-02-28 hos SEB med rörlig ränta under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	15 984	7 992
Upplupna räntekostnader	284	0
Förutbetalda intäkter	110 260	108 173
Upplupna revisionsarvoden	23 200	20 900
Upplupna kostnader	72 878	90 938
Summa	222 606	228 003



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

Christina Carlqvist
Ordförande

Erik Brandén
Ledamot

Emma Dahlquist
Ledamot

Emil Lindqvist
Ledamot

Céline Johansson
Ledamot

Bobi Dojcinovski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Adact Revisorer & Konsulter AB
Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(152721 byte)
SHA-512: f81ef8248dad5aaa38fd20643d71e0236842
24f1b79a6e5f3830aa0dcdd3a2b827fa415642a309461c
ea62761d340e86c4ca3d33e0b7f5a2a4d240260020d92

Underskrifter

2026-05-11 22:00:49 (CET)



Bobi Dojcinovski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 20:52:36 (CET)



Carl Emil Bengt Lindqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 20:45:16 (CET)



Céline Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 20:44:32 (CET)



Christina Carlqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 20:48:23 (CET)



Dan Erik Brandén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 20:45:59 (CET)



Emma Marianne Dahlquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 08:39:04 (CET)



Mickael Sigvardsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ab5333be24f217d99fa71d15951a9bac82557edd0bc14ee046c74c914fe75de2e2eb2aac395ae8ef804a80cbbb2c5f595ee8a591407cd82c37c9aa814d474e0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vaktposten
Org.nr. 769608-0782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaktposten för år 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 och kassaflöde 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisions sed 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, 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 Vaktposten för år 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



Brf Vaktposten 2025 RB.pdf

(51881 byte)
SHA-512: 66d3af8e816cd91da43236df78228a8659147
d56f2c65d57e69a0638afce3e9de628135c2957de53c2
cf6fa1ec1df7180b6cee56600747a258cd2de628fafce

Underskrifter

2026-05-12 08:39:48 (CET)



Mickael Sigvardsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5fd54389eb373b925d2705e8b32600e3326639a1a3586f527ffc4968908dc2dfea8a74b72f9988052c6ab514e9021a48810060fa14cfe958349fcf59a074d90



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

