



Årsredovisning 2025

Brf Vaksamheten



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Vaksamheten med säte i Eskilstuna org.nr. 769617-2522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vaksamheten 5	2007-08-24	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	1 167
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 665
4	lägenheter (hyresrätt)	464
Totalt 116 objekt		8 296

Föreningens lägenheter fördelas på:

26 st	1 rok
54 st	2 rok
1 st	2.5 rok
16 st	3 rok
1 st	3.5 rok
5 st	4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Holmgren	Ordförande
Angela Lindstam	Ledamot
Linda Bjelkemark	Ledamot
Mikael Stenbäck	Ledamot
Chris Einarsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Bjelkemark, Mikael Stenbäck och Chris Einarsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Robert Lorentzon vald av föreningen, samt Ola Trané, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Göran Berglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrade under året.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-19.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken uppdaterades under september 2024. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

I slutet av november genomfördes årets fastighetsbesiktning. Utefter denna bestämdes det att göra en grundlig besiktning av fastigheten inför kommande uppdatering av underhållsplanen. På så sätt kan vi säkerställa att tidigare bedömningar och beräkningar i planen fortfarande är relevanta.

Under 2025 omvandlades två av föreningens hyresrätter till bostadsrätter. Intäkterna från dessa försäljningar användes till största delen till att amortera på föreningens lån.

Vid förra årets föreningsstämma beslutades att bygga om en av föreningens lokaler och konvertera denna till bostad. Byggnationen har pågått under året. När bostaden är besiktad och godkänd läggs den ut till försäljning.

Styrelsen har bjudit in till flera uppskattade aktiviteter såsom:

- Stadsvandring i de centrala delarna av Eskilstuna med Jimmy Jansson, dåvarande Kommunstyrelsens ordförande.
- En guidad visning av Stadshuset av Kommunfullmäktiges ordförande, Ann-Sofie Wågström.
- Vi har grillat korv och till advent minglade vi med glögg och pepparkaka på vår trevliga innergård.

Årsavgifterna höjdes senast i oktober 2011 med 8 %, därefter har årsavgifterna sänkts med 5 % under 2020, och ytterligare 3% året därpå, vilket innebär att årsavgifterna numer ligger på samma nivå som innan höjningen 2011. Under 8 år har vi kunnat ha en avgiftsfri månad för föreningens alla medlemmar, men så var inte fallet i år. Tyvärr råkade vi ut för en del oförutsedda utgifter under året, bland annat stals alla våra stuprör, som var tillverkade av

koppar. Även om vi haft en del ökade kostnader 2025 kan vi ändå konstatera att ekonomin ser god ut, ingen avgiftshöjning är beslutad för 2026.

Under året har vi amorterat 4 300 000 kronor på våra lån.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 669 kr/kvm lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Hyrer för lokaler/förråd höjs årligen med 1,5 %.

Från och med den 1:a mars i år höjdes hyrorna för våra hyresrätter med 4,86%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte trapphusbelysning
2015	Ombyggnad MMA-lokalen samt renovering hissar Smedjegatan 24, 26 samt Kriebsensgatan 14 C
2016	Rengöring av utvändig ventilation i samtliga lägenheter
2016-2017	Ombyggnation av innergården
2017	Målning av tak i trapphus Smedjegatan 22, 24, 26
2018	Stamspolning samt förbättring av säkerheten på vindarna
2018	Inventering/uppdatering av skalskydd och taggar
2020	Byte vindsbelysning samt takrenovering Smedjegatan 24, 26 samt Kriebsensgatan 14 C
2020	Energideklaration
2021	Byte av samtliga stamventiler och samtliga radiatortermostater samt byte belysning i portaler samt tvättstugor
2021-2022	Ombyggnation av tvättstuga till gym
2022	Byte till LED-tak i samtliga hissar, 6st
2022-2023	OVK, radonmätning och besiktning av skyddsrum
2024	Målning trapphus Smedjegatan 22, 24, 26
2025	Målning trapphus Kriebsensgatan 14 a, b, c.
2025	Ombyggnation samt konvertering av lokal till bostad

Företag föreningen har avtal med:

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Gimlä Bygg & Förvaltning/Volt	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elnät och elhandel samt återvinning och sophantering
Bahnhof	Porttelefon
Viktoriahem	Fjärrvärme, vatten och elundercentral
Folksam	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-tv samt gruppavtal internet
m4 gruppen, Terra AB	Snöröjning
Certego	Passersystem
Nordisk Hiss AB	Hissar
Wemab	Rengöring av sopkärl
Anticimex	Fågelskydd
Ditt brandskydd Mälardalen	Besiktning av rökluckor

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	167	155	222	267	304
Skuldsättning, kr/kvm	4 716	5 234	5 460	5 605	5 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 870	6 694	6 983	6 523	6 702
Räntekänslighet, %	9	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	169	152	163	132	128
Årsavgifter, kr/kvm	678	623	617	566	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	74	69	73	74
Totala intäkter, kr/kvm	692	654	698	663	675
Nettoomsättning, tkr	5 817	5 423	5 494	5 497	5 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-182	420	679	471
Soliditet, %	60	57	56	54	53

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 014 887 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 167 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 372 061	0	1 308 279	44 680 340
Upplåtelseavgifter, kr	9 647 612	0	1 881 721	11 529 333
Underhållsfond, kr	1 849 020	0	186 056	2 035 075
S:a bundet eget kapital, kr	54 868 693	0	3 376 056	58 244 748
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 202 337	-182 282	-186 056	2 834 000
Årets resultat, kr	-182 282	182 282	-87 040	-87 040
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 020 055	0	-273 096	2 746 960
S:a eget kapital, kr	57 888 748	0	3 102 960	60 991 708

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 593 000 kr samt ianspråktagande skett med 406 944 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 020 056
Årets resultat, kr	-87 040
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 933 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	405 955
Balanseras i ny räkning, kr	2 745 971

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 817 318	5 423 415
Övriga rörelseintäkter		180	0
Summa Rörelseintäkter		5 817 498	5 423 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 436 905	-3 080 585
Övriga externa kostnader	Not 4	-159 878	-75 528
Personalkostnader	Not 5	-118 380	-201 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 064 402	-1 064 402
Summa Rörelsekostnader		-4 779 565	-4 422 059
Rörelseresultat		1 037 934	1 001 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 280	71 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 254	-1 254 862
Summa Finansiella poster		-1 124 974	-1 183 637
Resultat efter finansiella poster		-87 040	-182 282
Resultat före skatt		-87 040	-182 282
Årets resultat		-87 040	-182 282

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	97 577 567	98 641 970
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	673 853	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		98 251 420	98 641 970
Summa Anläggningstillgångar		98 251 420	98 641 970

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 736	18 000
Aktuell skattefordran		40 062	48 354
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 447 215	1 216 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 424	221 478
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 739 437	1 504 731
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 272 543	2 272 543
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 272 543	2 272 543
Summa Omsättningstillgångar		3 011 979	3 777 274
Summa Tillgångar		101 263 400	102 419 243

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 209 673	53 019 673
Fond för yttre underhåll		2 035 075	1 849 020
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		58 244 749	54 868 693
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 834 000	3 202 337
Årets resultat		-87 040	-182 282
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 746 960	3 020 056
Summa Eget kapital		60 991 709	57 888 749

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	25 600 000	24 325 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		25 600 000	24 325 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 525 000	19 100 000
Leverantörsskulder		258 875	391 090
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	19 734	45 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	868 082	668 880
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 671 691	20 205 494
Summa Skulder		40 271 691	44 530 494
Summa Eget kapital och skulder		101 263 400	102 419 243

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 037 934	1 001 356
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 064 402	1 064 402
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 064 402	1 064 402
Erhållen ränta	1 525	71 225
Erlagd ränta	-1 149 254	-1 254 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	954 607	882 121
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 084	154 420
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 196	219 643
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	60 281	374 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 014 887	1 256 184
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-673 853	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-673 853	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 190 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 300 000	-1 875 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 110 000	-1 875 000
Årets kassaflöde	-768 965	-618 816
Likvida medel vid årets början	3 488 053	4 106 870
Likvida medel vid årets slut	2 719 088	3 488 053

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	4 515 171	4 040 201
	Hyror bostäder	729 803	883 850
	Hyror lokaler	545 720	540 216
	Hyror förbrukningsbaserad	76 416	22 416
	Hyror övrigt	25 344	24 957
	Övriga primära intäkter	31 258	36 147
	Summa Bruttoomsättning	5 923 712	5 547 787
	Hysesbortfall	-106 394	-124 372
	Summa	-106 394	-124 372
	Summa Nettoomsättning	5 817 318	5 423 415

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt grundutbud av TV-kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-647 500	-635 849
	Snö och halk-bekämpning	-17 986	-19 165
	Reparationer	-198 912	-73 088
	Planerat underhåll	-405 955	-406 944
	Försäkringsskador	-54 207	-11 305
	El	-487 751	-499 360
	Uppvärmning	-475 614	-373 337
	Vatten	-442 697	-392 358
	Sophämtning	-164 356	-177 157
	Fastighetsförsäkring	-183 021	-154 309
	Kabel-TV och bredband	-147 793	-134 893
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 112	-202 820
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 436 905	-3 080 585
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-30 784	-34 722
	Extern revision	-20 961	-20 721
	Konsultkostnader	-75 000	-5 113
	Föreningsverksamhet	-21 189	-8 315
	Övriga förvaltningskostnader	-11 945	-6 657
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 878	-75 528
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 000	-149 900
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Sociala avgifter	-24 252	-43 114
	Övriga personalkostnader	-5 127	-6 530
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 380	-201 544

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 747 342	88 747 342
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 923 014	20 923 014
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 867 995	1 867 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	111 538 351	111 538 351
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 896 381	-11 831 979
	Årets avskrivningar	-1 064 402	-1 064 402
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 960 784	-12 896 381
	<i>Utgående redovisat värde</i>	97 577 567	98 641 970
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 726 000	2 808 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	628 000	685 000
	<i>Summa</i>	114 354 000	120 493 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	69 000 000	69 000 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	673 853	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	673 853	0
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 446 545	1 215 510
	Skattekonto	670	1 389
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 447 215	1 216 899

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	0,94%	2026-03-13	7 000 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,51%	2027-01-12	11 000 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,64%	2027-07-13	2 800 000	100 000
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,66%	2027-09-13	6 400 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,77%	2026-05-11	6 325 000	100 000
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,85%	2027-01-14	5 600 000	100 000
			39 125 000	300 000
Långfristig del			25 600 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 325 000	
Kortfristig del			13 525 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	0,94%	2026-03-13	7 000 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,51%	2027-01-12	11 000 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,64%	2027-07-13	2 800 000	100 000
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,66%	2027-09-13	6 400 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,77%	2026-05-11	6 325 000	100 000
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,85%	2027-01-14	5 600 000	100 000
			39 125 000	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 325 000	
Kortfristig del			13 525 000	

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	11 770	6 044
Källskatt	7 963	39 480
Övriga kortfristiga skulder	1	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 734	45 524

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	549 363	412 199
Övriga upplupna kostnader	318 719	256 681
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	868 082	668 880

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vaksamheten, org.nr. 769617-2522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vaksamheten för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vaksamheten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Robert Lorentzon
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Vaksamheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575678919**

Camilla Holmgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:34:29



Mikael Stenbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:25:44



Angela Lindstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:34:23



Chris Einarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 05:21:58



Linda Bjelkemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 08:46:51



Robert Lorentzon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:00:59



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:37:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Vaksamheten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576379736**

Robert Lorentzon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:49:44



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:38:39



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.