

Årsredovisning 2025

Brf Vattuormen i Stockholm

716417-4778



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattuormen i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 124 kvm och 4 lokaler om 360 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Emilson	Ordförande
Jonatan Hjalte	Suppleant
Sergey Lysak	Suppleant
Ellinor Lundgren-Eneheim	Styrelseledamot
Fredrik Blom	Styrelseledamot
Nils Torsten Kinnefors	Styrelseledamot
Pernilla Larsson Gran	Styrelseledamot
Per Gösta Nerelius	Styrelseledamot

Vald ordinarie styrelse sitter vi 2 år, suppleant 1 år.

Ordinarie ledamöter som är nyvalda och där med 2 år kvar:

Per Nerelius, Torsten Kinnefors, Pernilla Gran Johan Emilson, Ellinor Lundgren –Eneheim.

Suppleanter nyval 1 år kvar:

Sergey Lysak, Joanatan Hjalte Fredrik Blom,

Valberedning

Ann Emilsson

Linn Hasselgren

Firmateckning

Firma tecknas av styrelse i sin helhet minst två ordinarie styrelseledamöter i föreningen

Revisorer

Nils Olof Steiving Revisor

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1989** ● Omfattande renovering, avloppsstammar byts, vindsutrymmen byggs ut till lägenheter, källarförråd, tvättstuga och cykelrum byggs.
- 1996** ● Kontroll och ombyggnad av fasta elinstallationen till gällande norm.
- 2001** ● Renovering av tvättstugan, nya energisåla maskiner installeras.
- 2004** ● Renovering av takfönster, ommålning fönster, brytskydd p? samtliga ytterdörrar, byte av värmeväxlare i fjärrvärmecentralen.
- 2005** ● Markarbete utanför cykelrummet, nya stadgar med slopande av inre fonden och återbetalning av inestående medel.
- 2006** ● Stamspolning, ommålning av takplåt,
- 2007** ● Renovering av trapphusfönster.
- 2008** ● Renovering av bärande pelare i källarplanet.
- 2009** ● Uppförande av balkonger.
- 2010** ● Rengöring av gatufasader, installation av avfallskvarnar.
- 2011** ● Omjutning av betongplatta på gård, invändig renovering av hissorgar.
- 2012** ● Revidering av andelstal för lägenheter med balkonger och nybygd altan, fönsterrenovering nytt lås och tvättstugebokningssystem, stamspolning.

- 2013** ● Resterande fönsterrenovering, byte av gasmatarledning.
- 2014** ● Renovering av altan till lägenhet 1501, stämmobeslut om att föreningen utträder ur HSB och antar nya stadgar.
- 2015** ● Byte av hissmaskineri i den högra hissen och anpassning till gällande normer; renovering av tvättstuga, undercentral och soprum.
- 2016** ● Installation av fiberhusnät med lägenhetsnoder och internetanslutning för samtliga lägenheter, beslutar att garaget endast är till för boende i föreningen.
- 2017** ● Ommålning av tak, kompletterat taksäkerhet, byte av avloppsrör i bottenplattan, anpassning av garage till gällande normer, radonmätning, slamspolning.
- 2018** ● Byte av fönster- och dörrparti i lokal Takkei, kompletterande installation frånluft i lokal Supervideo.
- 2019** ● Byte av värmesystemets avstängningsventiler i källarplanet, inventering av husets ventilationssystem.
- 2020** ● Byte till LED belysning allmänna utrymmen.
- 2021** ● Byte av fönster- och dörrparti i hörnlokal; slipning av golven i trapphus och våningsplan; renovering av ytterport 2020
Byte till LED belysning allmänna utrymmen.
- 2022** ● Återvinning av fraktionerna plast, metall, glas och papper/kartong införs i soprummet; generell övergång från säck till kärhämtning.
- 2023** ● Renovering resp. byte av taklanteriner. Uppdaterad 50 årig UH-plan. Byte av hissgrind i vänstra hissen.
- 2024** ● Upphandling av fasadrenovering.
- 2025** ● Fasadrenovering inkl renovering av fönster och byte av takfot på Garvargatan och Jakob Westin.

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadrenovering inkl renovering av fönster och byte av takfot på gården

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB
Fasadentreprenad	Morneon i Stockholm AB
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Projektleddning Fasad	Ytterman Projekt AB
Teknisk Förvaltning	Driftia Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen betalt 181 029 kr i ränta och föreningens totala skuld till banken den 31/12 2025 var 8 520 624 kr

Föreningen har delat upp lånen i fyra olika delar, två på 2 milj vardera med tre månaders löptid och idag med 2,6 % ränta och två delar som är på cirka 2,2 respektive 2,3 milj som löper på två år med ränta på 3,08 % respektive 2,58 %

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Fasadrenovering etapp 1 med renovering av fasader och fönster samt ny takfot på Garvargatan och Jakob Westin gata är klar och avslutad.

Övriga uppgifter

Övrigt

Fastigheten uppfördes i privat regi och ägdes av Folksam innan bostadsrättsföreningen bildades 1981. Fastigheten har klassats med "Nivå Grön" – Högt kulturhistoriskt värde, särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Under byggnadsperioden 1925-30 uppfördes många hus som detta i klassisk stil med hög kvalitet i både fasad och stomme. I jämförelse med senare uppförda byggnader valdes material och ytskikt med tanke på lång livslängd och slitstyrka. Natursten i golv och trappor på samtliga våningsplan och omsorgsfullt utformade lägenhetsdörrar är tydliga tecken på kvalitetstänkande. Originalhissar är sällsynta i hus från denna tid.

Som de flesta fastigheter från denna period uppfylls inte dagens krav på ljudisolering vilket förutsätter hänsynstagande. Även dagens krav på inomhusmiljö, framförallt ventilation, är svåra att uppfylla.

Vid årsskiftet 2022/2023 trädde ny lag som reglerar tillvägagångssättet vid ombyggnad/renovering av lägenhet i kraft. Föreningen kräver att ombyggnader i förväg skriftligen godkänns av styrelsen samt att innehavaren på begäran kan visa intyg från statiker att ombyggnaden inte påverkar fastigheten i negativ riktning. Ingrepp i bärande delar, VA-stammar och ventilation godkänns normalt ej.

Föreningen bekostade avfallskvarnar för att minska avfallsmängden och slapp därigenom matavfallsinsamling. Kvarnarna är föreningens egendom och får ej demonteras utan föreningens godkännande. Ny lag från årsskiftet 2023/2024 innebär obligatorisk matavfallsinsamling. Befintliga matavfallskvarnar får inte längre användas men behöver inte demonteras.

Nya mätningar av lägenhetsytor har visat avvikelser från ursprungliga uppgifter. Föreningens avgifter är dock beräknade på andelstal som i sin tur är baserade på insatser i samband med föreningens bildande och inte på lägenhetsytor. Föreningen frånskriver sig därför ansvar för uppgifter om lägenhetsytor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 131 313	2 279 250	2 174 100	2 019
Resultat efter fin. poster	- 27 826	175 599	81	155
Soliditet (%)	37	51	49	48
Yttre fond	3 288 709	2 818 013	2 353 919	1 858 592
Taxeringsvärde	143 511 000	148 982 000	148 982 000	148 982 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	526	475	458	427
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,1	65	65	0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 727	1 481	1 496	0
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 446	1 394	1 408	1 419
Sparande / kvm totalyta, kr	120	203	202	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	13	13	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	126	121	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	32	19	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	180	160	152
Räntekänslighet (%)	5,08	3	3	4

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat kan förklaras med att vi inte lyckats hyra ut en av våra kommersiella lokaler. Marknaden för kommersiella lokaler är tuff överlag. För att motverka framtida förluster beslutades redan vid årets början 2025 en avgiftshöjning på 10 %. Den fasadrenovering som skett och fortsätter under 2026 medför ytterligare kostnader och även dessa har styrelsen tagit i beaktande med ytterligare en avgiftshöjning per 1 januari 2026 med 10 procent.

Förändringar i eget kapital

Under året har det dödats en lägenhet och upplåtit den på nytt med en större yta.

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 214 624	-	8 410	2 223 034
Upplåtelseavgifter	1 142 800	-	22 898 112	24 040 912
Fond, yttre underhåll	2 818 013	-	470 696	3 288 709
Balanserat resultat	-1 257 900	175 599	-23 072 218	-24 154 519
Årets resultat	175 599	-175 599	-27 826	-27 826
Eget kapital	5 093 136	0	277 174	5 370 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 154 519
Årets resultat	-27 826
Totalt	-24 182 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	657 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 697
Balanseras i ny räkning	-24 827 649
	-24 182 346

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 131 313	2 279 250
Övriga rörelseintäkter	3	27 605	10 299
Summa rörelseintäkter		2 158 917	2 289 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 334 739	-1 292 316
Övriga externa kostnader	9	-335 540	-296 581
Personalkostnader	10	-18 393	-34 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 008	-312 785
Summa rörelsekostnader		-2 004 680	-1 936 012
RÖRELSERESULTAT		154 237	353 537
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 312	21 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-187 375	-199 101
Summa finansiella poster		-182 063	-177 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 826	175 599
ÅRETS RESULTAT		-27 826	175 599

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	9 185 753	7 220 698
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	3 539 893	126 797
Summa materiella anläggningstillgångar		12 725 645	7 347 495
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 726 145	7 347 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	16	1 559 265	2 597 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	71 792	58 223
Summa kortfristiga fordringar		1 631 057	2 655 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 631 057	2 655 959
SUMMA TILLGÅNGAR		14 357 202	10 003 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 263 946	3 357 424
Fond för yttre underhåll		3 288 709	2 818 013
Summa bundet eget kapital		29 552 655	6 175 437
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 154 519	-1 257 900
Årets resultat		-27 826	175 599
Summa ansamlad förlust		-24 182 346	-1 082 301
SUMMA EGET KAPITAL		5 370 310	5 093 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 307 974	0
Summa långfristiga skulder		2 307 974	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 212 650	4 627 724
Leverantörsskulder		117 989	0
Skatteskulder		937	9 875
Övriga kortfristiga skulder		-19 861	19 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	367 204	253 946
Summa kortfristiga skulder		6 678 919	4 910 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 357 202	10 003 954

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	154 237	353 537
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	316 008	312 785
	470 245	666 322
Erhållen ränta	5 312	42 388
Erlagd ränta	-181 029	-206 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 528	502 233
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 765	49 123
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	176 829	-233 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 592	318 163
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 694 159	-126 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 694 159	-126 797
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	305 000	0
Upptagna lån	3 892 900	0
Amortering av lån	0	-47 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 197 900	-47 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 027 667	144 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 575 129	2 430 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 547 462	2 575 129

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattuormen i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	3,33 - 4,51 %
Fönster	2,70 %
Hissar	4,00 - 5,66 %
Restpost	1,95 %
Stomme och grund	1,95 - 6,67 %
Stamledningar Värme	2,48 %
El	2,72 %
Ventilation	5,66 %
Yttertak	2,50 - 4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 637 298	1 483 500
Hysesintäkter, lokaler	267 909	560 712
Hysesintäkter, p-platser	215 609	209 736
Värme	6 720	8 592
Pantförskrivningsavgift	0	4 584
Överlåtelseavgift	0	7 165
Övriga intäkter	3 776	4 972
Öres- och kronutjämning	1	-11
Summa	2 131 313	2 279 250

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna bidrag	3 510	0
Övriga intäkter	24 095	10 299
Summa	27 605	10 299

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	17 478	48 265
Städning	76 049	51 597
Besiktning och service	21 090	30 502
Snöskottning	-95	9 356
Summa	114 522	139 720

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Underhåll installationer	0	92 420
Reparationer	60 513	0
Tvättstuga	20 030	8 161
Trapphus/port/entr	0	1 656
Soprum/miljöanläggning	2 463	0
Dörrar och lås/porttele	19 956	3 713
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 000
VA	0	7 377
Värme	993	0
El	12 311	8 398
Hissar	34 140	1 847
Tak	92 668	4 050
Fönster	0	61 143
Balkonger	0	32 741
Summa	243 074	231 506

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	11 697	0
Summa	11 697	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	66 875	46 472
Uppvärmning	470 731	438 353
Vatten	101 540	111 959
Sophämtning	56 505	58 903
Summa	695 651	655 687

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 139	65 132
Bredband	70 461	73 571
Fastighetsskatt	127 195	68 020
Beräknad fastighetsskatt	0	58 680
Summa	269 795	265 403

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	158 960	40 021
Förbrukningsmaterial	1 186	2 798
Juridiska kostnader	118 163	86 744
Revisionsarvoden	17 946	16 825
Ekonomisk förvaltning	39 285	81 738
Överlåtelsekostnad	0	8 806
Pantsättningskostnad	0	10 027
Konsultkostnader	0	40 063
Övriga externa tjänster	0	9 560
Summa	335 540	296 581

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 700	28 650
Revisionsarvoden	0	2 500
Sociala avgifter	2 693	3 180
Summa	18 393	34 330

Faktiskt utbetalat styrelsearvode under året har uppgått till 29 400 kr, skillnaden i not är på grund av periodiseringar mellan åren.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 375	196 760
Övriga räntekostnader	0	2 341
Summa	187 375	199 101

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 417 236	12 417 236
Årets inköp	2 281 062	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 698 298	12 417 236
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 196 537	-4 883 753
Årets avskrivning	-316 008	-312 785
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 512 581	-5 196 537
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 185 753	7 220 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 115 968</i>	<i>1 115 968</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 174 000	43 230 000
Taxeringsvärde mark	92 337 000	105 752 000
Summa	143 511 000	148 982 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 064	135 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 064	135 064
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-135 064	-135 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-135 064	-135 064
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	126 797	0
Årets investeringar	5 694 159	126 797
Omfört till Byggnad	-2 281 064	
Summa pågående arbeten	3 539 893	126 797

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 803	19 096
Övriga fordringar	0	3 510
Valutakonto	0	2 575 129
Nabo Klientmedelskonto	492 269	0
Borgo	1 055 193	0
Summa	1 559 265	2 597 735

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 109	58 223
Försäkringspremier	49 433	0
Bredband	10 800	0
Förvaltning	10 450	0
Summa	71 792	58 223

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-03-01	2,98 %	2 272 650	
Stadshypotek ab	2027-03-01	3,08 %	2 307 974	
Stadshypotek ab	2026-03-23	2,65 %	1 960 000	
Stadshypotek ab	2026-02-25	2,65 %	1 980 000	
Stadshypotek ab	2025-03-07	3,05 %		4 627 724
Summa			8 520 624	4 627 724
Varav kortfristig del			6 212 650	4 627 724

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 485 124 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 375	245 312
El	5 309	0
Uppvärmning	64 791	0
Utgiftsräntor	14 980	8 634
Vatten	18 257	0
Uppkost löner	58 800	0
Uppl lagst sociala avg	17 640	0
Förutbetalda avgifter/hyror	180 052	0
Summa	367 204	253 946

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinveckning	10 616 000	6 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifter för bostäder och parkeringsplatser höjdes med 10% från och med 2026-01-01. Startmöte för fasadrenovering etapp 2 gården hölls 2026-03-02 med ett planerat slutförande under sommaren 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Stockholm

Johan Emilson
Ordförande

Ellinor Lundgren-Eneheim
Styrelseledamot

Fredrik Blom
Styrelseledamot

Nils Torsten Kinnefors
Styrelseledamot

Per Gösta Nerelius
Styrelseledamot

Pernilla Larsson Gran
Styrelseledamot

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

Nils Olof Steiving
Revisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 11:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 12:51

DOCUMENT ID:

SJgNEjl7eMI

ENVELOPE ID:

HyEEsIXlfl-SJgNEjl7eMI

DOCUMENT NAME:

Brf Vattuormen i Stockholm, 716417-4778 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

12a6af08941b5696444c99e75b551d1fd4f39d5460bd6d
ff26e3fa04ca8d8f88237ccfa0e3bd5cd2f61217f898364c
4e115b7bd8d945d7708e478daceb4d1de7

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
1. FREDRIK BLOM fredrik.blom@k2a.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 12:54 26.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.60.12
2. Nils Torsten Kinnefors torsten@kinnefors.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:30 26.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.180.206
3. PER GÖSTA NERELIUS pernerelius@libero.it	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:50 26.05.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.45
4. JOHAN EMILSON johan@emilsonworld.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:58 26.05.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.159.90
5. PERNILLA LARSSON GRAN pernilla.larsson.gran@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:51 26.05.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.248
6. ELLINOR LUNDGREN-ENEHEIM ellinor.lundgren.eneheim@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:25 26.05.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.242
7. NILS OLOF STEIVING olle@iventustravel.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 21:13 26.05.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.34.22
8. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 11:26 27.05.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm

Org.nr 716417-4778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholms 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Vattuormen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Nils Olof Steiving

Förtroendevald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 11:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 12:51

DOCUMENT ID:

B1EVol7gMe

ENVELOPE ID:

rkVEsgmgzg-B1EVol7gMe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

41bd11ecda1202e0fbe8c1c027c16f8f439678be4d6945
50cc4bff6c062df84798cdac22b49e0f6d5859ee0b42f2c
77a1fa08c5df59118a2edb12e78e4a0004e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS OLOF STEIVING olle@iventustravel.se	Signed Authenticated	26.05.2026 21:15 26.05.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.34.22
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	27.05.2026 11:26 27.05.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

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

 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