

Årsredovisning 2025

Brf Vattuormen 15

769638-6973



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattuormen 15

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2020-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattuormen 15	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929, byggnadsår 1912-1914.

I föreningen finns tre hyreslägenheter (varav brf äger två) och 16 bostadsrätter om totalt 1 858 kvm. Byggnadernas totalyta är ca 2 470 kvm (bostadsyta + biyta + källare + trapphus).

Styrelsens sammansättning

Caroline Widlund	Ordförande
Hendrik Volz	Styrelseledamot
Katarina Kvarfordh	Styrelseledamot
Leonard Qvarsebo	Styrelseledamot

Valberedning

Elias Bennerdt, Marius Nordström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Samtliga lägenhetsdörrar bytta till brandklassade säkerhetsdörrar.
Postboxar installerade i entrén. Tidningshållare installerade vid varje lägenhetsdörr.
Källare: Asbestsanering, stambyte avloppsstammar, byte inkommande vattenledningar, elsanering, installation rättstopp, installation ny belysning med rörelsesensorer, installation av nya förråd med nät, installation av radiatorer, ommålat.
Hissrenovering Garvargatan 3.
Två nya stammar upp genom gatuhusets lägenheter upp till vinden.
Installation av termostater på samtliga radiatorer.
Fönsterrenovering. Byte till energiglas, tätning och målning av husets samtliga fönster.
- 2021** ● Nya balkonger mot gröna gården samt lilla gården.
Nya stuprör samt förbättrad avrinning från köksbalkongerna gathuset.
Nytt tak i samband med bygge av vindslägenheter.
Stamspolning köksstammar.
Installation av värmeslingor för smösmältning på tak och i stuprör.
Översyn av rökkanaler och skorstenar; rensning, tätning av skorstenar, ommurning av de översta raderna av tegel.
Varmvattencirkulation och kallvattencirkulation installerad.
Fasadrenovering: färgning av fasad mot gata samt gröna gården, putslagning med färgning lilla gården.
Inspektion och rensning av frånluftsventiler
Översyn och rensning av ventilationskanaler.
- 2021-2022** ● Ny undercentral för fjärrvärme.
Ny elservis med ny serviscentral samt fastighetscentral.
- 2022** ● Ny avloppsstam dragen genom gårdshuset.
Rör under lilla gården grävts upp och bytts.
Trapphusrenovering med målning av de två trapphusen samt entréplan. Nya armaturer på entréplan.
Renovering av tvättstuga. Ny torktumlare.
Fiber indraget till samtliga hushåll med hastighet 1000/1000 Mbit/s.
- 2023** ● Energi- och OVK besiktning genomförd.
- 2024** ● Åtgärd dörrlås mot lilla gården
Åtgärd avrinning under balkong i gathus mot gröna gården
- 2025** ● Ny entrematta
Ny vattenutkastare installerad mot gröna gården

Planerade underhåll

2026 ● Vid behov, målning av fönsterfoder i söderläge

Avtal med leverantörer

Avfallsservitut	Handelsbolaget Vattuormen
Bredband, TV	Ownit Broadband AB
Bygg & reparation	J Sjöbergs Bygg & förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo group AB
El	Ellevio AB
El	GodEl i Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetslån	Skandinaviska Enskilda Banken
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissunderhåll & service	City Hiss AB
Revision	Parameter Revision AB
Takunderhåll, snöskottning	MW Bygg & Plåt AB
Teknisk förvaltning	P O S Konsult & Fastigh Vård AB
Trappstädning	Firma Sylwia Drag
Vatten	Stockholm vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vår- samt höststädning genomförts med efterföljande fika. Det har varit stor uppslutning av medlemmar för att hålla hus och gårdar fina.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens tre banklån gick ut i november och har omförhandlats. Den nya räntenivån innebär att vi behåller nuvarande avgift.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal eller leverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 827 449	1 760 855	1 429 535	1 219 911
Resultat efter fin. poster	-902 941	-1 032 962	-810 074	-1 129 830
Soliditet (%)	71	71	71	72
Yttre fond	312 594	223 594	195 556	112 556
Taxeringsvärde	82 000 000	83 000 000	83 000 000	83 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	871	656	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	79	72,4	73,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 080	17 080	17 080	17 080
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 681	14 681	14 681	14 681
Sparande / kvm totalyta, kr	133	74	216	46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	21	20	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	174	156	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	21	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	222	197	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	3,18	1,08	0,86
Räntekänslighet (%)	19,18	19,74	26,05	30,40

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 förklaras huvudsakligen av avskrivningar kopplade till de större investeringar som genomförts i fastigheten under de senaste åren. Föreningen har genom årsavgifterna full täckning för de löpande driftskostnaderna samt räntekostnaderna.

Styrelsen bedömer att behovet av framtida investeringar i fastigheten är begränsat, med tanke på de omfattande åtgärder som redan genomförts. Föreningen har även dolda tillgångar i form av två ägda hyreslägenheter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	86 270 152	-	-	86 270 152
Fond, yttre underhåll	223 594	-	89 000	312 594
Direkt kapitaltillskott	1 394 595	-	-	1 394 595
Balanserat resultat	-3 197 808	-1 032 962	-89 000	-4 319 770
Årets resultat	-1 032 962	1 032 962	-902 941	-902 941
Eget kapital	83 657 571	0	-902 941	82 754 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 319 770
Årets resultat	-902 941
Totalt	-5 222 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	89 000
Balanseras i ny räkning	-5 311 711
	-5 222 711

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	1 827 449	1 760 855
Övriga rörelseintäkter	3	486	5 764
Summa rörelseintäkter		1 827 935	1 766 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-767 128	-698 566
Övriga externa kostnader	8	-92 436	-84 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 149 422	-1 170 840
Summa rörelsekostnader		-2 008 986	-1 953 615
RÖRELSERESULTAT		-181 051	-186 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 692	21 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-738 583	-867 674
Summa finansiella poster		-721 891	-845 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-902 941	-1 032 962
ÅRETS RESULTAT		-902 941	-1 032 962

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	115 183 717	116 320 359
Maskiner och inventarier	11	54 668	67 448
Summa materiella anläggningstillgångar		115 238 385	116 387 807
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 238 385	116 387 807
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 110	39 406
Övriga fordringar	12	0	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 713	45 548
Summa kortfristiga fordringar		49 823	84 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 325 309	967 464
Summa kassa och bank		1 325 309	967 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 375 132	1 052 448
SUMMA TILLGÅNGAR		116 613 517	117 440 255

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 664 747	87 664 747
Fond för yttre underhåll		312 594	223 594
Summa bundet eget kapital		87 977 341	87 888 341
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 319 770	-3 197 808
Årets resultat		-902 941	-1 032 962
Summa ansamlad förlust		-5 222 711	-4 230 770
SUMMA EGET KAPITAL		82 754 630	83 657 571
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	18 251 452	0
Övriga långfristiga skulder	15	6 159 167	6 159 167
Summa långfristiga skulder		24 410 619	6 159 167
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	9 026 000	27 277 452
Leverantörsskulder		135 957	48 353
Skatteskulder		32 756	61 161
Övriga kortfristiga skulder		216	-1 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	253 339	237 961
Summa kortfristiga skulder		9 448 268	27 623 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 613 517	117 440 255

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-181 051	-186 996
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 149 422	1 170 840
	968 371	983 844
Erhållen ränta	9 498	14 680
Erlagd ränta	-740 703	-868 912
Erhållen utdelning	7 194	7 029
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244 361	136 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 161	-23 169
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 324	-1 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 845	112 456
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	357 845	112 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	967 464	855 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 325 309	967 464

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattuormen 15 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 5,00 %
Fasader	7,70 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	10,00 %
Byggnad	3,30 - 5,00 %
Stamledningar Värme	2,90 %
El	4,90 %
Restpost	2,00 %
Balkonger	2,50 %
Yttertak	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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.

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	1 374 192	1 336 022
Hysesintäkter, bostäder	353 112	309 612
Hysesintäkter, lokaler	31 908	49 953
Kabel-TV/Bredband	57 190	54 606
Övriga intäkter	11 047	10 662
Summa	1 827 449	1 760 855

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-1
Övriga rörelseintäkter	486	5 764
Summa	486	5 764

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	29 125	29 125
Städning	55 276	58 364
Besiktning och service	4 088	11 500
Trädgårdsarbete	0	1 717
Summa	88 489	100 706

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder	0	9 633
Trapphus/port/entr	23 375	0
Dörrar och lås/porttele	10 549	4 420
VA	16 564	0
Värme	0	5 925
Hissar	15 156	4 727
Summa	65 644	24 705

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 757	39 520
Uppvärmning	323 850	323 453
Vatten	53 773	49 382
Sophämtning	64 860	41 613
Summa	488 240	453 968

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 238	33 729
Bredband/Kabeltv	57 980	54 488
Fastighetsskatt	32 756	30 970
Korr. fastighetsskatt	-3 219	0
Summa	124 755	119 187

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 804	311
Övriga förvaltningskostnader	21 372	17 588
Revisionsarvoden	28 688	28 562
Ekonomisk förvaltning	39 572	37 748
Summa	92 436	84 209

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	737 596	867 674
Övriga räntekostnader	987	0
Summa	738 583	867 674

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 147 246	121 147 246
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 147 246	121 147 246
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 826 887	-3 668 827
Årets avskrivning	-1 136 642	-1 158 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 963 529	-4 826 887
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 183 717	116 320 359
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>74 793 990</i>	<i>74 793 990</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	60 000 000
Summa	82 000 000	83 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 900	101 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 900	101 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 452	-21 672
Årets avskrivning	-12 780	-12 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 232	-34 452
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 668	67 448

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	30
Summa	0	30

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 847	4 655
Försäkringspremier	33 020	31 000
Förvaltning	10 846	9 893
Summa	48 713	45 548

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-11-28	2,65 %	9 225 452	9 225 452
SEB	2026-11-28	2,46 %	9 026 000	9 026 000
SEB	2029-11-28	2,99 %	9 026 000	9 026 000
Summa			27 277 452	27 277 452
Varav kortfristig del			9 026 000	27 277 452

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 277 452 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 15, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

I samband med att Brf förvärvade fastigheten lämnade säljande bolag, Tokais Fastighet AB, en revers om 6 159 167 kr. Denna revers innebär ingen belastning för Brf men inte heller en dold tillgång i den hyresrätt reversen är kopplad till. Reversen regleras i sin helhet. med insats och eventuell upplåtelseavgift, när hyreslägenheten upplåts som bostadsrätt i framtiden. Den aktuella hyresrätten kan därför betraktas finansiellt som den innehas som bostadsrätt och inte som en hyresrätt.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 371	0
Fastighetsskötsel	2 250	2 250
Städning	4 225	4 763
El	3 997	3 625
Uppvärmning	43 196	41 406
Utgiftsräntor	4 091	6 211
Vatten	8 980	7 942
Förutbetalda avgifter/hyror	173 229	171 764
Summa	253 339	237 961

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inget beslut om avgiftshöjning för 2026 har fattats.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Stockholm

Caroline Widlund
Ordförande

Hendrik Volz
Styrelseledamot

Katarina Kvarfordh
Styrelseledamot

Leonard Qvarsebo
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 12:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 09:46

DOCUMENT ID:

HycYK55Wg

ENVELOPE ID:

SyFFttq5-x-HycYK55Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Vattuormen 15, 769638-6973 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1a063e7ec2d59d9e7d2fd92b368f7680c0c7a2c19c0a7a
ebca812b69c4b87bc7a4101f45c7438ef15e0582d3dba2
ecbb9af95d3350dac3744c0545b78faa20e5

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. Caroline Anna Maria Widlund caroline.widlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:26 20.03.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.17.100
2. Katarina Kvarfordh katarina.kvarfordh@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 17:59 20.03.2026 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.17.111
3. Hendrik Benjamin Volz henrik@volz.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 12:21 25.03.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.17.98
4. LEONARD QVARSEBO leo@leoqvarsebo.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:25 25.03.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.90.242
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:34 26.03.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.232.76

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 15
Org.nr. 769638-6973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 15 för år 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION



BkctYK95Zg-S1lcYFFc5-I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen 15 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



BkctYK95Zg-S1lcYFFc5-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 12:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 09:46

DOCUMENT ID:

S1lcYFFc5-l

ENVELOPE ID:

BkctYK95Zg-S1lcYFFc5-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vattuormen 15.pdf

2 pages

SHA-512:

01f742d276be8bf6c32bdd7c11548e01de68773e72d710
826afb04e45e83c8db4d40d1caf8d9fb81016e6fd82a9cf
e075a937e1686abbd734674c2b8d781360a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	26.03.2026 12:35	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameter revision.se	Authenticated	26.03.2026 12:34	Low	IP: 20.240.232.76

* 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