

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen

Vattuormen 42

Org.nr 716460-1788

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattuormen 42 med adress Garvar Lundins gränd 9-10, Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2025-04-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1988-02-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelse och revisorer

Ordförande:	Joacim Öhrn
Ledamöter:	Henrik Bartoldsson, Caroline Bergström, Anette Gustafsson och Anna Hellström
Suppleanter:	Sara Demirer
Revisorer:	Anders Karlén, MOORE Allegretto AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under 2025. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter.

Fastighetsfakta

Fastigheten Vattuormen 42 förvärvades 2002. Fullvärdesförsäkring finns hos If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten byggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus. Byggnadens yta är enligt det senaste taxeringsbeskedet 2 844 kvm, varav 2 572 kvm utgör boyta och 261 kvm utgör uthyrd lokalyta och 11 kvm används som cykelförråd.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

<u>Lägenheter</u>	<u>Antal</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
1 rum och kök	24 st	Lokal 1	97 kvm	2027-07-31
2 rum och kök	9 st	Lokal 2	45 kvm	2027-07-31
3 rum och kök	7 st	Lokal 3	119 kvm	2026-12-31
3,5 rum och kök	1 st			
7 rum och kök	1 st			

Under året har 4 lägenheter överlåtits till nya ägare. Alla tre lokaler är uthyrda, varav ny hyresgäst tillträdde loka 1 och 2 under hösten. På grund av ökning av KPI höjdes lokalhyran för den tredje lokalen med ca 1,6%. Lokalerna nyttjas främst som musikstudios samt till viss del som kontor.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2035 och justeras årligen baserat på genomförda arbeten och status på fastigheten. Avtal har skrivits med Fastighetsägarna om att ta fram en anpassad komponentuppdelad underhållsplan som möter kraven för K3-redovisning.

Utfört underhåll de senaste åren

2025

- Spolning av alla vattenstammar
- Uppgraderad larmtelefon i hiss till LTE, för att klara nedstängning av GSM

2024

- Relining av rören i fastighetens bottenplatta

2023

- Fasadreoveringen mot gården i port 9 slutfördes under våren

2022

- Omfattande fasadreoveringen mot gården i port 9
- Spolning av alla vattenstammar

Planerat underhåll under 2026

- Målning av yttertak
- Ombyggnad takkupor port 9 för att förhindra läckage vid snö

Förvaltning och skötsel

Fastighetsskötare är FSS Fastighetsservice AB och den ekonomiska förvaltningen utförs av Bokhållaren Klas Flodmark.

Ekonomi

Resultatet blev drygt 1,5 mnkr högre än föregående år, och i linje med än budget. Detta beror framför allt på höga kostnader för genomförd relining av fastighetens bottenplatta föregående år.

Föreningen har en god ekonomisk buffert för att kortsiktigt klara normala underhålls och reparationsarbeten. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 311 696	2 233 742	2 140 647	2 021 544
Resultat efter finansiella poster	18 915	-1 586 021	-351 467	-1 106 788
Totala tillgångar	46 561 940	46 694 299	48 031 830	48 593 923
Eget kapital	33 319 747	33 300 832	34 886 854	35 238 320
Taxeringsvärde	119 773 000	125 769 000	125 769 000	125 769 000
varav byggnad	42 144 000	36 814 000	36 814 000	36 814 000
varav mark	77 629 000	88 955 000	88 955 000	88 955 000
Soliditet	72%	71%	73%	73%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	765,0	732,9	679,1	652,5
Hysesintäkter / kvm lokalyta	1 288,4	1 336,0	1 509,5	1 315,3
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	4 988,1	5 002,7	4 856,6	4 856,6
Skuldsättning / kvm totalyta	4 528,6	4 541,8	4 409,1	4 409,1
Energikostnad / kvm totalyta	240,5	235,7	198,7	187,5
Sparande per kvm totalyta	133,5	127,3	118,0	159,7
Räntekänslighet	6,5	6,8	7,2	7,4
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	11%	10%	10%	10%
Årsavgifternas andel av totala intäkter	85%	84%	82%	83%

Soliditet (%) - 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.

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.

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.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta

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

Förändringar i eget kapital	Ingående balans	Disp. av föreg. års resultat	Disp. av övriga poster	Utgående balans
Insatser	34 732 551	-	-	34 732 551
Upplåtelseavgifter	6 045 588	-	-	6 045 588
Fond för yttre underhåll	-	-	-	-
Balanserat resultat	-5 891 285	-1 586 021	-	-7 477 307
Årets resultat	-1 586 021	1 586 021	18 915	18 915
Eget kapital	33 300 832	0	18 915	33 319 747

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-7 477 307
Årets resultat	18 915
Totalt	-7 458 392

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	0
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
Balanseras i ny räkning	-7 458 392
Totalt	-7 458 392

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 311 696	2 233 742
Övriga rörelseintäkter	3	14 459	36 838
Summa		2 440 457	2 270 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4,5,6,7	-1 459 875	-2 963 399
Övriga externa kostnader	8	-148 912	-145 589
Avskrivningar		-359 268	-359 268
Summa		-1 968 055	-3 468 256
RÖRELSERESULTAT		358 100	-1 197 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 390	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-342 574	-388 519
Summa		-339 184	-388 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 915	-1 586 021
ÅRETS RESULTAT		18 915	-1 586 021

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	45 714 712	45 927 064
Fastighetsförbättringar	11	232 619	379 535
Summa		45 947 331	46 036 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 947 331	46 036 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 669	68 037
Övriga kortfristiga fordringar	12	8 897	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87 639	123 417
Summa		143 205	191 454
Kassa och bank			
Kassa och bank		471 404	196 350
Summa		471 404	196 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		614 609	387 804
SUMMA TILLGÅNGAR		46 561 940	46 694 403

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		-34 732 551	-34 732 551
Upplåtelseavgifter		-6 045 588	-6 045 588
Summa		-40 778 139	-40 778 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 477 307	5 891 285
Årets resultat		-18 915	1 586 021
Summa		7 458 392	7 477 307
SUMMA EGET KAPITAL		-33 319 747	-33 300 832
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	-2 800 000	-12 867 000
Summa		- 2 800 000	-12 867 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-10 029 500	0
Leverantörsskulder		-167 620	-221 718
Skatteskulder		-2 467	-40 951
Övriga kortfristiga skulder	15	0	-104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	-242 606	-263 799
Summa		-10 442 193	-526 572
SUMMA SKULDER		-13 242 193	-13 393 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-46 561 940	-46 694 403

KASSAFLÖDESANALYS

1 JANUARI – 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	18 915	-1 586 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	359 268	359 268
Summa	359 268	359 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	378 183	-1 226 753
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	48 145	-71 333
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-113 775	-127 433
Summa förändringar i rörelsekapital	-65 630	-198 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 554	-1 425 519
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-37 500	375 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 500	375 924
ÅRETS KASSAFLÖDE	275 054	-1 049 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	196 350	1 245 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	471 404	196 350

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 42 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 (K2). Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och abonnemang för tv.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Avskrivningar enligt plan baseras på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade nyttjandeperioden. Samtliga avskrivningar på byggnader och tidigare utförda renoveringar sker enligt linjär avskrivningsplan (fastigheten 100 år, renoveringar 20 år).

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 967 481	1 885 059
Hysesintäkter lokaler	336 265	348 683
Fakturerade avgifter	7 950	0
	2 311 696	2 233 742
Not 3 - Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Fakturerade avgifter	0	4 220
Öres- och kronutjämning	-6	0
Övriga intäkter	14 465	32 618
	14 459	36 838
Not 4 - Fastighetsskötsel	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	30 196	29 391
Städning	47 892	45 840
Besiktning och service	4 820	31 702
Övrigt	15 020	79 423
	97 928	186 356
Not 5 - Reparationer	2025-12-31	2024-12-31
Lägenheter	17 898	2 500
Källare och vind	50 043	0
Tvättstuga	22 224	10 240
Vatten och avlopp	77 566	1 587 314
Hissar	30 348	21 469
Fasader	0	31 013
Gård/markytor	15 587	11 975
Övrigt	52 120	56 718
	265 786	1 721 229
Not 6 - Taxebundna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
El	58 956	53 359
Fjärrvärme	503 661	508 305
Vatten och avlopp	118 617	105 949
Sophämtning	121 160	105 865
	802 394	773 478

Not 7 - Övriga driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkringar	66 922	62 472
TV och bredband	86 707	83 714
Fastighetsskatt	140 138	136 150
	293 767	282 336
Not 8 – Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvode	19 468	19 722
Ekonomisk förvaltning	67 561	56 250
Övriga förvaltningskostnader	61 883	69 617
	148 912	145 589
Not 9 – Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader avs. skulder till kreditinstitut	341 582	388 519
Övriga räntekostnader	992	0
	342 574	388 519
Not 10 - Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
<u>Akkumulerat anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	48 262 976	48 262 976
Årets nyanskaffning	0	0
Försäljning/utrangering	0	0
	48 262 976	48 262 976
<u>Akkumulerad avskrivning</u>		
Ingående avskrivning	-2 335 912	-2 123 560
Försäljning/utrangering	0	0
Årets avskrivning	-212 352	-212 352
	-2 548 264	-2 335 912
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 714 712	45 927 064
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 027 267</i>	<i>27 027 267</i>
<u>Taxeringsvärde</u>		
Taxeringsvärde byggnad	42 144 000	36 814 000
Taxeringsvärde mark	77 629 000	88 955 000
	119 530 000	125 769 000
<u>Uppdelning av taxeringsvärde</u>		
Bostäder	113 000 000	119 000 000
Lokaler	6 773 000	6 769 000
	119 530 000	125 769 000

Not 11 – Fastighetsförbättringar	2025-12-31	2024-12-31
<u>Ackumulerat anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	2 947 205	2 947 205
Årets nyanskaffning	0	0
Försäljning/utrangering	0	0
	2 947 205	2 947 205
<u>Ackumulerad avskrivning</u>		
Ingående avskrivning	-2 567 670	-2 420 754
Försäljning/utrangering	0	0
Årets avskrivning	-146 916	-146 916
	-2 714 586	-2 567 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	232 619	379 535

Not 12 – Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 897	0
	8 897	0

Not 13 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	87 639	123 417
	87 639	123 417

Not 14 - Skulder till kreditinstitut	Löptid	Ränteändring	Räntesats	Belopp
Stadshypotek AB	8 år	2030-03-01	1,87%	1 400 000
Stadshypotek AB	8 år	2026-12-30	2,05%	3 800 000
Swedbank Hypotek AB	3 år	2028-02-25	2,74%	1 400 000
Swedbank Hypotek AB	3 mån	2026-02-28	2,59%	6 229 500
				12 829 500

Varav kortfristig del 10 029 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska den del av lånen som förfaller till betalning inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 15 – Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	104
	0	104

Not 16 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 606	263 799
	242 606	263 799

Not 17 – Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 287 827	20 287 827
	20 287 827	20 287 827

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen beslutades 2026-02-11

Denna årsredovisning är signerad den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Joacim Öhrn
Ordförande

Henrik Bartoldsson
Ledamot

Caroline Bergström
Ledamot

Sara Demirer
Ledamot

Anette Gustafsson
Ledamot

Anna Hellström
Ledamot

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

Moore Allegretto AB
Anders Karlén
Auktoriserad revisor

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende