

Brf Vattuormen 35-40


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



SJ9F6VJWxe-rygitTEkZex

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Vattuormen 35–40 (716418–6533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-13 och nuvarande stadgar godkändes vid extra föreningsstämma 2023-09-25 samt registrerades hos Bolagsverket 2024-01-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Vattuormen 35–40 Stockholms kommun, omfattande adressen Garvar Lundins Gränd 3–8. Vattuormen 35–40 byggdes år 1929 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
106	Lägenheter, bostadsrätt	6 510
5	Lägenheter, hyresrätt	294

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret mot brand, vatten och inbrott. I försäkringsomfattningen ingår bl. a även styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot sanering av ohyra i bostad. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-20. På stämman deltog 36 medlemmar fysiskt, två (2) deltog via ombud och 5 närvarade digitalt.

Styrelsen har under januari till maj 2024 utgjorts av:

Namn:

Fredrika Erlandsson
Johan Isoz
Rouzbeh Heidari
Michael Johnsson
Erik Tevell
Henric Strömberg
Joakim Scharp
Alan Björk
Wilhelm von Döbeln

Roll:

Ordförande
Vice ordförande/ledamot
Kassör/Ledamot
Sekreterare/Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under juni till december 2024 utgjorts av:

<u>Namn:</u>	<u>Roll:</u>
Fredrika Erlandsson	Ordförande
Johan Isoz	Vice ordförande/ledamot
Rouzbeh Heidari	Kassör/Ledamot
Johan Lindsjö	Sekreterare/Ledamot
Erik Tevell	Ledamot
Henric Strömberg	Ledamot
Joakim Scharp	Ledamot
Wilhelm von Döbeln	Suppleant
Alan Björk	Suppleant
Joel Mauritzon	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden plus konstituerande styrelsemöte.

Revisorer har varit auktoriserade revisorerna Mats Lehtipalo med Birger Nordmark (suppleant) från Adeco Revisorer KB.

Valberedningen har utgjorts av Hans von Euler, Michael Johnsson och Kerstin Nordvaller (varav den förstnämnda valde att avgå under 2024 års sista kvartal).

Genomförda större åtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2024	Ombyggnad/reparation av källare i port 4 och 5 p.g.a. sättningsskador Upphandling samt installation av gemensam internet lösning (fiber) genom Bahnhof
2023	Besiktning av samtliga yttertak Besiktning, rengöring och förbättring av fastigheternas ventilation, liksom godkänd OVK-besiktning. Införande av uppdaterat, förbättrat låssystem till resp. port Analys, besiktning och planering av kommande åtgärder gällande fastigheternas källargolv inklusive dagvattenledningar och avlopp.
2022	Värmeoptimering med installation av värmegivare i lägenheter Stamspolning Insättning av nya källardörrar i hus 3, 5 och 7 Målning och reparation av vindsvåningarnas fönster och balkongdörrar Ny avgasare till fjärrvärmecentral i 5:an samt nya cirkulationspumpar till båda värmecentralerna
2021	Upprustning av gårdarna till hus 6 och 8
2020	Upprustning av framsidorna som vetter mot gatan.
2019	Fönsterrenovering
2016	Målning av yttertak samt taksäkerhetsåtgärder.
2015	Stamspolning. Målning av trapphus.
2013	Renovering av föreningens två (2) fjärrvärmecentraler och installation av nya termostater i samtliga lägenheter.
2011 - 2012	Renovering av takvåningsterasser.
2009	Renoverade rökkanaler (garanti 10 år).
2003 – 2004	Byggnation av (vissa) balkonger.
1995 – 1996	Ombyggnation rörande stambyten (badrum/WC, kök), el-dragning. Renovering av tak, fasad, trapphus och tvättstugor. Uppvärmning via fjärrvärme.

Större framtida planerade åtgärder

År	Åtgärd
2025	Ombyggnad/reparation av källare i port 6 p.g.a. sättningsskador Byte av lås i källare samt låskistor i entrédörrar Reparation av putsskador kring fönster Åtgärda mindre brister av yttertak

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 10 procent från och med januari 2024. En avgiftshöjning på 10 procent är planerad för 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 161 och vid årets slut var antalet medlemmar 163 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga insatser eller kapitaltillskott har tillförts föreningen under året.

Föreningens större avtal under året

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av sättningsskador har källarutrymmena i port 4 och 5 renoverats. Arbetet omfattade borttagning av de befintliga golven och gjutning av nya golv. Skadade väggar revs och ersattes med nya. I samband med detta byttes befintliga avloppsstammar ut och tvättstugan i port 5 renoverades i sin helhet. Föreningen införde även en gemensam och kostnadseffektiv internetlösning för samtliga medlemmar.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 473	3 161	3 176	2 860
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 064	-1 566	-1 083	-673
Soliditet (%)	97,9	98,2	98,7	98,7
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	451	410	408	356
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta (kr)	30	22	10	14
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	265	228	205	207
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	75	78	83	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 563 318	45 011 709	1 220 478	-6 154 770	-1 565 735	56 075 000
 Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-888 501	888 501		
Balanseras i ny räkning				-1 565 735	1 565 735	
Årets resultat					-2 063 963	-2 063 963
Belopp vid årets utgång	17 563 318	45 011 709	331 977	-6 832 004	-2 063 963	54 011 037

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 832 004
Årets resultat	-2 063 963
Totalt	-8 895 967

Avsättning till yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond	-631 977
Balanseras i ny räkning	-8 563 990
Summa	-8 895 967

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 473 162	3 161 474
Övriga rörelseintäkter		432 235	257 459
Summa rörelseintäkter		3 905 397	3 418 933
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 304 614	-4 364 225
Övriga externa kostnader	4	-65 503	-39 877
Personalkostnader och arvoden	5	-155 159	-129 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510 073	-529 223
Summa rörelsekostnader		-6 035 349	-5 062 624
Rörelseresultat		-2 129 952	-1 643 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 126	77 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137	-
Summa finansiella poster		65 989	77 956
Resultat efter finansiella poster		-2 063 963	-1 565 735
Resultat före skatt		-2 063 963	-1 565 735
Årets resultat		-2 063 963	-1 565 735

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 413 652	52 881 908
Inventarier, maskiner och installationer	7	104 727	146 543
Summa materiella anläggningstillgångar		52 518 379	53 028 451
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		52 523 379	53 033 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 107	7 672
Övriga fordringar	8	448 281	970 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 324	159 699
Summa kortfristiga fordringar		592 712	1 137 446
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 045 311	2 927 078
Summa kassa och bank		2 045 311	2 927 078
Summa omsättningstillgångar		2 638 023	4 064 524
SUMMA TILLGÅNGAR		55 161 402	57 097 975

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 575 027	62 575 027
Fond för yttre underhåll		331 977	1 220 478
Summa bundet eget kapital		62 907 004	63 795 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 832 004	-6 154 770
Årets resultat		-2 063 963	-1 565 735
Summa fritt eget kapital		-8 895 967	-7 720 505
Summa eget kapital		54 011 037	56 075 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		451 626	601 766
Skatteskulder		6 096	1 545
Övriga skulder		-	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		692 643	389 664
Summa kortfristiga skulder		1 150 365	1 022 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 161 402	57 097 975

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 129 952	-1 643 691
Avskrivningar	510 073	529 223
Erlagd ränta och ränteintäkter	65 989	77 956
	<u>-1 553 890</u>	<u>-1 036 512</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 553 890	-1 036 512
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 435	3 601
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	98 932	-48 045
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-150 140	395 158
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	277 530	-134 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 330 003	-820 278
Investeringsverksamheten		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-
Årets kassaflöde	-1 330 003	-820 278
Likvida medel vid årets början	3 764 667	4 584 945
Likvida medel vid årets slut	2 434 664	3 764 667

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	51 152 806	0,78%	0,78%
Ombyggnad tak	1 070 187	2,50%	2,50%
Ombyggnad hissar	566 595	Helt avskriven	Helt avskriven
Ombyggnad balkonger/altaner	662 713	2%	2%
Ombyggnad värmeanläggning	192 047	5%	5%
Ombyggnad värmeanläggning	275 962	5%	5%
Ombyggnad undercentraler	481 250	10%	10%
Byggnadsinventarier	151 915	10%	10%
	54 553 475		
Maskiner, inventarier och installationer			
Tvättstugeutrustning	1 027 998	10%	10%
UC	306 250	Helt avskriven	Helt avskriven
Gasservice	60 000	5%	5%
Kabel-tv	399 547	Helt avskriven	Helt avskriven
	1 793 795		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 934 628	2 670 683
Hyror	505 613	475 009
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 705	15 782
Avgift för andrahandsuthyrning	2 216	-
Summa	3 473 162	3 161 474

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	106 156	161 943
Städning	197 906	187 410
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 391	71 611
Trädgårdsskötsel	69 409	28 821
Snöröjning	17 073	33 833
Sotning	28 944	-
Reparationer	540 045	455 154
El	159 939	166 564
Uppvärmning	1 240 973	1 089 709
Vatten	400 556	294 772
Sophämtning	181 041	187 470
Försäkringspremie	97 502	87 867
Fastighetsavgift bostäder	180 930	176 379
Övriga fastighetskostnader	29 498	22 103
Kabel-tv/Bredband/IT	60 586	34 361
Förvaltningsarvode ekonomi	105 631	102 678
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	32 425	2 078
Panter och överlåtelser	39 394	17 954
Juridiska åtgärder	-	14 994
Övriga externa tjänster	40 960	40 023
	3 544 359	3 175 724
Underhåll		
Installationer	61 000	163 438
Ventilation	-	819 188
Balkonger	430 511	205 875
Övrigt/Gemensamma utrymmen	1 268 744	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 304 614	4 364 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	4 203	8 627
Besikttnings- och utredningskostnader	25 800	-
Revisionarvode	35 500	31 250
Summa	65 503	39 877

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2024	2023
Styrelsearvode	120 000	100 000
Sociala kostnader	35 159	29 299
Summa	155 159	129 299

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	51 152 806	51 152 806
-Ombyggnad	3 248 754	3 248 754
-Mark	8 394 174	8 394 174
-Byggnadsinventarier	151 915	151 915
	62 947 649	62 947 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 065 741	-9 588 111
-Årets avskrivning enligt plan	-468 256	-477 630
	-10 533 997	-10 065 741
Redovisat värde vid årets slut	52 413 652	52 881 908
Taxeringsvärde		
Byggnader	94 600 000	94 600 000
Mark	219 000 000	219 000 000
Summa	313 600 000	313 600 000
Bostäder	313 600 000	313 600 000
Lokaler	-	-
Summa	313 600 000	313 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 793 795	1 793 795
	1 793 795	1 793 795
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 647 252	-1 595 659
-Årets avskrivning enligt plan	-41 816	-51 593
	-1 689 068	-1 647 252
Redovisat värde vid årets slut	104 727	146 543

Not 8 Övriga fordringar

	2023	2022
Skattekonto	58 928	132 486
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	389 353	837 589
Summa	448 281	970 075

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
Handelsbanken sparkonto	1 020 534	-
Handelsbanken placeringskonto	1 000 000	2 000 000
Marginalen bank	-	218 069
Handelsbanken affärskonto	24 777	709 009
Summa	2 045 311	2 927 078

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Fastighetsinteckningar i eget förvar.</i>		
Fastighetsinteckningar	34 102 000	34 102 000
Summa ställda säkerheter	34 102 000	34 102 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Fredrika Erlandsson

Rouzbeh Heidari

Erik Lindsjö

Johan Isoz

Joakim Scharp

Carl Strömberg

Erik Tevell

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

Mats Lehtipalo
Adeco Revisorer KB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2025 17:33

SENT BY OWNER:
Suzi Warto • 12.05.2025 11:21

DOCUMENT ID:
rygitTEkZex

ENVELOPE ID:
SJL9F6VJWxe-rygitTEkZex

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIKA ERLANDSSON fredrika_erlandsson@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 11:35 12.05.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/04) IP: 94.234.89.209
2. ROUZBEH HEIDARI POUR GHAZVI rouzbeh.heidaripour@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 12:42 12.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/02) IP: 194.16.172.51
3. Johan Per Erik Lindsjö johan.lindsjo@telia.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:00 12.05.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/09) IP: 95.193.101.106
4. Per Carl Johan Isoz johan@frandestagard.se	Signed Authenticated	14.05.2025 12:36 14.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/05) IP: 81.231.29.53
5. Joakim Malkolm Scharp joakim.scharp@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 15:40 14.05.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/28) IP: 95.193.151.121
6. Carl Henric Vilhelm Strömberg henric.stromberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 16:10 14.05.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/26) IP: 158.174.187.80
7. ERIK FOLKE VALDEMAR TEVELL erik.tevell@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 16:12 14.05.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/20) IP: 178.174.151.106
8. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	14.05.2025 17:33 14.05.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 90.129.208.208

* 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

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 35- 40
Org.nr. 716418-6533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 35- 40 för år 2024.

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 2024 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 Standards 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. 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 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.

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 35- 40 för år 2024 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

Adeco Revisorer KB

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 15:29

SENT BY OWNER:

Suzi Warty • 12.05.2025 11:32

DOCUMENT ID:

H1WSeByWxg

ENVELOPE ID:

BJeSgSy-Ig-H1WSeByWxg

DOCUMENT NAME:

vattuormen rb24.pdf

2 pages

SHA-512:

67545fc91a187e2ed6756f4e18a467644ebba6d0e95526
ede94f83ae53bc38584b8960b60bf80c005cdb0eb3fe94
b52ac9ae244e40b83ee9abf165cefe724701

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	15.05.2025 15:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29)
mats@adeco.a.se	Authenticated	12.05.2025 13:02	Low	IP: 85.231.48.67

* 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