

Årsredovisning 2025

Brf Vågskivan 21

769605-4746



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vågskivan 21

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. 16

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 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07 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
Vågskivan 21	2020	Stockholm

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 14 bostadsrätter om totalt 902 kvm. Byggnadernas totalyta är 902 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pär Lindahl	Ordförande
Andreas Åberg	Styrelseledamot
Helena Rydin	Styrelseledamot
Alfred Kuntscher	Suppleant
Joakim Lax	Suppleant

Valberedning

Sara Korn & Jenny Thyberger

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman	Revisor	Kungsbron Borevision
Erik Ehre	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Elstambyte
- 2001-2002** ● Rörstambyte (enstaka delar av stammarna ej bytta)
- 2002** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 2003** ● Nyinstallation hiss (handikappshiss)
- 2007-2008** ● Iordningställande av P-platser
- 2013** ● Stambyten på delar av avloppssystemet
Spolning av stammar under källarplan
- 2014** ● Relining av avloppssystemt
- 2015** ● Målning av fönster, balkongräcken och källardörra
- 2017** ● Takterass till lägenhet 1401
- 2018** ● Omdisponering av förrådsutrymmen inkl. arkiv
Iordningställande av toalett i källaren
Ny elservis till huset och ny elcentral
- 2018-2019** ● Hissinstallation
- 2022-2023** ● Projekt bergvärme
- 2023** ● Installation av nya termostater och ventiler
- 2024** ● Spolat samtliga avloppsrör
- 2025** ● Rengöring & målning av tak
OVK
Dokumentation av avloppssystem i källarvåning och installerad renslucka

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av kallvattenledning i källarvåning
● Åtgärd avluftningsrör
● Besiktning, underhållsplan och åtgärd av fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Aviseringskostnader	Handelsbanken
Banklån	Swedbank
Besiktning av hiss	Hissbesiktningar i Sverige AB
Boendeapp för kommunikation i brf	Boappa AB / Billogram
Brandlarm	Dafo Brand AB
Bredband	Bredband2 Stockholms Stadsnät AB
Distributions- och serviceavtal	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
El	Fortum Markets AB
El	Ellevio AB (publ)
Faktura för ABAX (brytskydd & fallskydd)	Swedbank/payex Sverige AB
Fakturering (Plateaux AB)	Fortnox Finans AB
Fastighetsförsäkring årspremie	Länsförsäkringar Stockholm
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Hushållsavfall hämtning & dagvattenavgift	Stockholm Vatten AB
Namnskyltar	Plateaux AB
Revisor	Borevision I Stockholm AB
Service av värmecentral	Energisparkonsult
Skadedjursutredning, VS-arbete	Anticimex AB
Teknisk förvaltning & städavtal	Tekab Fastighetsservice AB
Ventilation	Peter Sotare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning genomfördes med 5%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Brandskyddsavtal med Dafo Brand AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	923 136	898 057	822 535	727 320
Resultat efter fin. poster	-377 322	-309 957	-723 312	-337 726
Soliditet (%)	51	53	54	56
Yttre fond	826 933	740 358	807 415	701 215
Taxeringsvärde	35 800 000	35 400 000	35 400 000	35 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	901	863	823	720
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	86,7	90,3	89,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 763	6 763	6 763	6 763
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 763	6 763	6 763	6 763
Sparande / kvm totalyta, kr	119	89	-219	-21
Elkostnad / kvm totalyta, kr	163	219	342	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	39	192
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	45	33	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	264	414	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	4,41	4,35	1,23
Räntekänslighet (%)	7,50	7,84	8,21	9,39

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

Föreningen redovisar en förlust på -377 322 Kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på extra underhållsinsatser i form av: Takreovering, takmålning, OVK-besiktning samt dokumentation av avloppsrör i källarplan. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 10 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 38 944 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 119 kr /Kvm. Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	10 862 548	-	-	10 862 548
Upplåtelseavgifter	1 650 000	-	-	1 650 000
Fond, yttre underhåll	740 358	-	86 575	826 933
Balanserat resultat	-5 817 790	-309 957	-86 575	-6 214 322
Årets resultat	-309 957	309 957	-377 322	-377 322
Eget kapital	7 125 159	0	-377 322	6 747 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 214 322
Årets resultat	-377 322
Totalt	-6 591 644
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	107 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-91 000
Balanseras i ny räkning	-6 608 044
	-6 591 644

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	923 136	898 057
Övriga rörelseintäkter	3	2	0
Summa rörelseintäkter		923 138	898 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-666 778	-483 241
Övriga externa kostnader	9	-84 191	-87 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 764	-370 764
Summa rörelsekostnader		-1 121 733	-941 491
RÖRELSERESULTAT		-198 595	-43 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 116	2 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-179 843	-269 371
Summa finansiella poster		-178 727	-266 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-377 322	-309 957
ÅRETS RESULTAT		-377 322	-309 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	12 577 119	12 947 883
Summa materiella anläggningstillgångar		12 577 119	12 947 883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 577 119	12 947 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 211
Övriga fordringar	12	458 160	428 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 635	66 093
Summa kortfristiga fordringar		525 795	501 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 890	2 132
Summa kassa och bank		1 890	2 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		527 686	504 074
SUMMA TILLGÅNGAR		13 104 804	13 451 957

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 512 548	12 512 548
Fond för yttre underhåll		826 933	740 358
Summa bundet eget kapital		13 339 481	13 252 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 214 322	-5 817 790
Årets resultat		-377 322	-309 957
Summa fritt eget kapital		-6 591 644	-6 127 747
SUMMA EGET KAPITAL		6 747 837	7 125 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 280 000	2 320 000
Summa långfristiga skulder		2 280 000	2 320 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 820 000	3 780 000
Leverantörsskulder		68 571	49 718
Skatteskulder		46 956	45 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	141 440	132 014
Summa kortfristiga skulder		4 076 967	4 006 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 104 804	13 451 957

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-198 595	-43 433
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	370 764	370 764
	172 169	327 331
Erhållen ränta	1 114	2 847
Erlagd ränta	-165 592	-284 452
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 691	45 726
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 335	-12 977
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 918	-39 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 944	-6 750
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 944	-6 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	414 658	421 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	453 603	414 658

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 21 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,00 - 5,00 %

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	786 205	751 764
Hysesintäkter, p-platser	108 000	108 000
Kabel-TV/Bredband	26 712	26 712
Övriga intäkter	2 219	11 581
Summa	923 136	898 057

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnin	2	0
Summa	2	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 750	3 750
Städning	58 233	51 147
Besiktning och service	64 827	9 800
Trädgårdsarbete	974	750
Övrigt	54 773	0
Summa	182 557	65 447

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 467	5 176
Bostäder VVS	0	1 300
Dörrar och lås/porttele	5 317	5 813
VA	3 225	0
Värme	2 750	0
El	8 084	0
Hissar	9 695	22 044
Tak	3 136	0
Fönster	9 507	0
Summa	45 181	34 333

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	22 680	19 625
Tak	91 000	0
Summa	113 680	19 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	147 130	197 141
Vatten	48 865	40 687
Sophämtning	25 248	26 756
Summa	221 243	264 584

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 825	39 328
Kabel-TV	10 444	10 392
Bredband	26 712	26 712
Fastighetsskatt	24 136	22 820
Summa	104 117	99 252

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	17 371	24 960
Förbrukningsmaterial	9 648	6 674
Revisionsarvoden	20 000	20 020
Ekonomisk förvaltning	37 172	35 832
Summa	84 191	87 486

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	179 671	268 871
Övriga räntekostnader	172	500
Summa	179 843	269 371

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 113 288	19 113 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 113 288	19 113 288
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 165 405	-5 794 641
Årets avskrivning	-370 764	-370 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 536 169	-6 165 405
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 577 119	12 947 883
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 027 612</i>	<i>3 027 612</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	23 800 000
Summa	35 800 000	35 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 508	16 112
Övriga fordringar	2 940	0
Nabo Klientmedelskonto	257 568	215 674
Borgo	194 145	196 852
Summa	458 160	428 638

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 525	15 812
Försäkringspremier	29 187	28 229
Kabel-TV	2 655	2 611
Bredband	8 904	8 904
Förvaltning	10 362	10 537
Inkomsträntor	2	0
Summa	67 635	66 093

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-10-23	2,90 %	2 320 000	2 320 000
Swedbank	2026-01-28	2,72 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2027-11-25	2,93 %	2 280 000	2 280 000
Summa			6 100 000	6 100 000
Varav kortfristig del			3 820 000	3 780 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 100 000 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 719	6 689
EI	19 176	25 559
Utgiftsräntor	32 379	18 128
Vatten	8 162	7 287
Förutbetalda avgifter/hyror	77 004	74 351
Summa	141 440	132 014

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 100 000	6 100 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5% inklusive P-plats from juni 2026. Ambition att påbörja amortering av lån from juni 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Stockholm

Pär Lindahl
Ordförande

Andreas Åberg
Styrelseledamot

Helena Rydin
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor

Erik Ehrs
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 15:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:10

DOCUMENT ID:

rJtF9zsRZg

ENVELOPE ID:

SkuYcziAWx-rJtF9zsRZg

DOCUMENT NAME:

Brf Vågskivan 21, 769605-4746 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d3ce5f6ef1d413cd8aa3d55a0e2be35b2ccf9215094d52abb0d825925598cde136020f37ea716fba7aa8dea3e6fc0f1c0827368334ebec6dad6a9f62fb3a0818

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. Helena Margareta Rydin helena.m.rydin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:24 08.05.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.62.215
2. ANDREAS ÅBERG andreas.aberg@lelo.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:47 08.05.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.94
3. PÄR LINDAHL par.lindahl@ifsa.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:46 08.05.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.161
4. ERIK EHRS erik.ehrs@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:40 10.05.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.216.74
5. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:08 11.05.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.14

* 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 Bostadsrättsföreningen Vågskivan 21

Org.nr 769605-4746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vågskivan 21 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vågskivan 21:s 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsd 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 revisionsd 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. 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 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 revisionsd 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 Vågskivan 21 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Erik Ehre
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 15:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:10

DOCUMENT ID:

SyYFqjCbe

ENVELOPE ID:

SJL_K5GiRbg-SyYFqjCbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vågskivan
21 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

fc6c52ab4e4cfd1721a35add2906cce79c909aa1757cb8
d865407b271d1354023057b171ce508cd41c4d8d50569

713c9109a8824f7bf35081d09e805a638137f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK EHRS erik.ehrs@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2026 14:39 11.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.40.11
2. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbr onborevision.se	Signed Authenticated	11.05.2026 15:07 11.05.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.14

* 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



PAeS
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