

Årsredovisning 2024

Brf Vätan 22

769605-8853



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vätan 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 2000-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-17.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vätan 22	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 3 254 kvm 3 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 978 kvm. Byggnadernas totalyta är 4232 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pontus Carlsson	Ordförande
Erik Abiel Oldgren	Styrelseledamot
Oren Ziv	Styrelseledamot
Pu Fernqvist	Styrelseledamot
Charlotte Hellstadius	Styrelseledamot
Isabelle Christina Indrani Lundstedt	Suppleant
Niklas Edelström	Suppleant

Valberedning

Maria Ziv
Johan Cramér
Annika Johansson (Suppleant)

Firmateckning

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

Revisorer

Frida Wilson Revisor Winthers Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Stamspolning Ventilationskontroll OVK Sotning av eldstäder i fastigheten
2022	●	Radonmätning
2021	●	Renovering avfallsrum. Ventilationsbesiktning lagenlig OVK genomför i hela byggnaden; bostäder och lokaler.
2019-2020	●	Slipning och inoljning av gårdstrall. Garantiarbete utfört av Alviks Måleri i samtliga trapphus.
2018-2019	●	Sotarkartering av samtliga lägenheter. Stamspolning.
2016-2017	●	Ommålning av trapphus Regeringsgatan 80 och Snickarbacken 7 samt byte och nyinläggning av mattor i dessa trapphus. El och kabelsanering i samtliga trapphus samt infräsning av rör för kommande el eller
2016	●	Ventilationsbesiktning lagenlig OVK genomför i hela byggnaden; bostäder och lokaler.
2015	●	Inoljning av gårdstrall.
2013-2014	●	Bredband har installerats (Bredbandsbolaget 2013-14). Ny värmeväxlare, tryckstegspump och pump installerad i värmecentral.
2010-2012	●	Renovering av balkonger (2010). Montering av snörasskydd. Målning av yttertak.
2001-2009	●	Stambyte av avlopp och vatten. Målning av plåttak Snickarbacken 7. Installation av treglasfönster mot Regeringsgatan. Målning av trapphus Snickarbacken. Renovering av skorstenspipor/ventilation till s

Planerade underhåll

2025	●	Balkonger renovering Ett antal fönster behöver renoveras
-------------	---	---

Avtal med leverantörer

Avfallstjänster	Liselott Lööf
Ekonomiska förvaltningen	Nabo Group AB

Fastighetsskötsel	Stridbar Fastighetsförvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	Hissgruppen Sverige AB
Städning	ESI Servicesystem AB
TV/Bredband/Telefoni	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Reparationer och underhållsåtgärder

Vattenskada – Badrum, lägenhet 3803

Under verksamhetsåret har styrelsen behandlat den tidigare vattenskadan som uppstod i slutet av 2021 enligt följande:

Efter juridisk rådgivning under 2024 konstaterades dock att föreningen har underhållsansvar för gemensamma byggnadsdelar, inklusive tätskikt, och därmed är ansvarig för att åtgärda den uppkomna skadan. Föreningen har under räkenskapsåret bekostat renovering av badrummet till en kostnad om 166 250 kronor. Ett regresskrav har riktats mot tidigare bostadsrättshavare genom föreningens juridiska ombud.

Vattenskador – Tak- och balkongproblem, lägenhet 139 och 112

Under 2022 rapporterades regnrelaterade vattenskador på balkongen i lägenhet 112, vilken vetter mot innergården. Utredning visade att regnvatten från takytan vid lägenhet 139 rann felaktigt och orsakade fuktskador på både balkongen i lägenhet 112 och väggen tillhörande takterrassen i lägenhet 139.

För att åtgärda bristande avrinning genomfördes under 2024 takreparationer till en kostnad av 74 250 kronor. Därutöver renoverades takterrassens vägg vid lägenhet 139 för 30 250 kronor. Renovering av balkongen i lägenhet 112 är planerad till 2025, med en preliminär budgeterad kostnad om 320 000 kronor.

Reparation av ventilationssystem

I samband med en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförde föreningen nödvändiga reparationer av det gemensamma ventilationssystemet. Kostnaden uppgick till 20 348 kronor och redovisas som löpande underhåll.

Fönsterrenovering

Under 2025 har föreningen inlett en fönsterrenovering. I valet mellan en totalrenovering av samtliga fönster eller att ta de mest utsatta först föll valet på det senare alternativet.

Detta av främst två orsaker:

- Fastighetens fönster är i varierande skick. Några behövde åtgärdas akut och andra är i bra skick.
- Nu har vi möjlighet att pröva en firma. Om de gör ett bra jobb så har vi en kontakt inför framtida renoveringar. Om inte så har vi inte bundit upp oss och kan ta in anbud från flera entreprenörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och obelånad. Årets resultat visar en mindre förlust på -18 344 kronor.

Årsavgifterna för bostadsrätter och bostadsrättslokaler har under åren 2019–2024 varit 0 kronor och planeras förbli oförändrade även under 2025.

Föreningen har 4 775 389 kronor placerade i räntebärande konton hos fem olika banker. Dessa medel kan användas för att täcka årets underskott, inklusive finansiering av nödvändiga reparationer och underhåll.

Förändringar i avtal

Bredbandsavgift

Föreningen har börjat ta ut en bredbandsavgift från varje lägenhet för att täcka kostnaden för det avtalade bredbandsabonnemanget med Telenor.

Övriga uppgifter

Årsavgift

Sedan 2019 har årsavgifterna för bostadsrätter och bostadsrättslokaler varit 0 kronor.

Detta är ett resultat av att föreningens finansiella ställning förstärktes under 2018/2019 genom upplåtelsen av en bostadsrättslokal om 345 kvm till Samfundet SHT, till en upplåtelsesumma om 27 000 000 kronor. Vid den tidpunkten hade föreningen lån på totalt 24 730 000 kronor, vilka återbetalades under 2019 och 2020. Styrelsen bedömde då att föreningen inte skulle behöva ta ut årsavgifter under en tioårsperiod.

Med blick mot framtiden rekommenderar förvaltaren Nabo att föreningen alltid behåller en likviditetsreserv motsvarande tre månaders normala intäkter, vilket idag motsvarar cirka 500 000 kronor. Styrelsen föreslår att föreningen upprätthåller en reserv om 1 000 000 kronor. Baserat på prognostiserade underskott och underhållsplan bedöms föreningen kunna finansiera årliga underskott till och med år 2029.

Efter denna period kan det bli aktuellt att finansiera föreningens utgifter genom en kombination av banklån och införande av årsavgift. Större framtida underhållsåtgärder (över 102 000 kronor) kan finansieras genom banklån som amorteras via indirekta kapitaltillskott. Dessa redovisas som avdragsgill kapitalvinst vid försäljning av respektive bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 011 644	1 835 955	1 674 396	1 370 147
Resultat efter fin. poster	-18 344	-129 705	-186 633	-291 013
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	5 120 416	4 739 416	4 380 932	3 974 556
Taxeringsvärde	233 400 000	233 400 000	233 400 000	164 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	21	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	4,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	38	6	5	-13
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	9	10	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	133	118	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	161	145	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och obelånad. Årets resultat visar en mindre förlust på -18 344 kronor.

Årsavgifterna för bostadsrätter och bostadsrättslokaler har under åren 2019–2024 varit 0 kronor och planeras förbli oförändrade även under 2025.

Föreningen har 4 775 389 kronor placerade i räntebärande konton hos fem olika banker. Dessa medel kan användas för att täcka årets underskott, inklusive finansiering av nödvändiga reparationer och underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	34 054 950	-	-	34 054 950
Upplåtelseavgifter	26 035 007	-	-	26 035 007
Fond, yttre underhåll	4 739 416	-	381 000	5 120 416
Balanserat resultat	-5 967 871	-129 705	-381 000	-6 478 577
Årets resultat	-129 705	129 705	-18 344	-18 344
Eget kapital	58 731 796	0	-18 344	58 713 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 478 577
Årets resultat	-18 344
Totalt	-6 496 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	424 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 848
Balanseras i ny räkning	-6 895 073
	-6 496 921

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 011 644	1 835 955
Övriga rörelseintäkter	3	-2	53 982
Summa rörelseintäkter		2 011 642	1 889 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 912 485	-1 809 381
Övriga externa kostnader	9	-113 684	-119 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 596	-154 596
Summa rörelsekostnader		-2 180 765	-2 083 117
RÖRELSERESULTAT		-169 123	-193 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		150 788	63 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9	0
Summa finansiella poster		150 779	63 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 344	-129 705
ÅRETS RESULTAT		-18 344	-129 705

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	54 626 533	54 770 881
Maskiner och inventarier	12	15 349	25 597
Summa materiella anläggningstillgångar		54 641 882	54 796 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 644 682	54 799 278
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 781	0
Övriga fordringar	14	657 195	600 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	102 172	89 066
Summa kortfristiga fordringar		764 148	689 264
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 118 589	4 126 210
Summa kassa och bank		4 118 589	4 126 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 882 737	4 815 473
SUMMA TILLGÅNGAR		59 527 419	59 614 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 089 957	60 089 957
Fond för yttre underhåll		5 120 416	4 739 416
Summa bundet eget kapital		65 210 373	64 829 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 478 577	-5 967 871
Årets resultat		-18 344	-129 705
Summa fritt eget kapital		-6 496 921	-6 097 577
SUMMA EGET KAPITAL		58 713 452	58 731 796
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 899	177 428
Skatteskulder		3 519	37 923
Övriga kortfristiga skulder		235 361	253 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	447 188	414 533
Summa kortfristiga skulder		813 967	882 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 527 419	59 614 751

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-169 123	-193 180
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	154 596	154 596
	-14 527	-38 584
Erhållen ränta	130 553	44 475
Erlagd ränta	-9	0
Erhållen utdelning	20 235	19 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 252	24 891
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 533	800 371
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-68 988	88 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 731	913 641
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 731	913 641
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 711 658	3 798 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 775 389	4 711 658

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vätan 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	0,75 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Hysesintäkter, lokaler	1 869 036	1 776 351
Kabel-TV/Bredband	81 316	0
Vatten	11 800	11 079
Värme	47 204	44 322
Övriga intäkter	2 288	4 203
Summa	2 011 644	1 835 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Elprisstöd	0	5 682
Försäkringsersättning	0	48 300
Summa	-2	53 982

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	23 483	32 618
Städning	65 857	61 027
Besiktning och service	19 293	33 138
Trädgårdsarbete	15 199	13 783
Övrigt	13 688	3 438
Summa	137 520	144 004

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	166 250	178 150
Källarutrymmen	0	77 359
Soprum/miljöanläggning	3 148	0
Dörrar och lås/porttele	0	23 467
VA	24 020	17 388
Ventilation	20 348	25 895
Hissar	5 948	7 148
Tak	74 250	15 144
Fasader	12 309	0
Gård/markytor	30 250	105
Summa	336 523	344 655

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	25 848	0
Summa	25 848	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	40 297	37 437
Uppvärmning	587 294	561 346
Vatten	106 610	82 976
Sophämtning	101 365	75 971
Summa	835 566	757 730

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 470	66 893
Bredband/Kabeltv	105 548	99 196
Fastighetsskatt	398 010	396 903
Summa	577 028	562 992

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	25
Övriga förvaltningskostnader	25 102	21 072
Juridiska kostnader	3 280	19 331
Revisionsarvoden	19 571	19 510
Ekonomisk förvaltning	48 482	46 893
Konsultkostnader	17 250	12 309
Summa	113 684	119 140

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	9	0
Summa	9	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 972 767	57 972 767
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 972 767	57 972 767
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 201 886	-3 057 538
Årets avskrivning	-144 348	-144 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 346 234	-3 201 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 626 533	54 770 881
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 725 807</i>	<i>38 725 807</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	142 400 000	142 400 000
Summa	233 400 000	233 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 217	51 217
Utgående anskaffningsvärde	51 217	51 217
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 620	-15 372
Avskrivningar	-10 248	-10 248
Utgående avskrivning	-35 868	-25 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 349	25 597

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemsinsats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	106	1 750
Skattefordringar	289	0
Övriga fordringar	0	13 000
Nabo Klientmedelskonto	536 155	585 228
Borgo	120 645	220
Summa	657 195	600 198

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 413	65 783
Försäkringspremier	12 437	11 300
Förvaltning	12 322	11 983
Summa	102 172	89 066

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 543	9 524
Fastighetsskötsel	2 585	2 585
El	3 633	4 381
Uppvärmning	80 194	82 800
Vatten	17 782	14 247
Förutbetalda avgifter/hyror	293 451	280 996
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	447 188	414 533

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000

Underskrifter

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

Stockholm

Charlotte Hellstadius
Styrelseledamot

Erik Abiel Oldgren
Styrelseledamot

Oren Ziv
Styrelseledamot

Pontus Carlsson
Ordförande

Pu Fernqvist
Styrelseledamot

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

Winthers Revisionsbyrå
Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 20:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 15:31

DOCUMENT ID:

BJZ44Vb5-xe

ENVELOPE ID:

rkbQVWcbge-BJZ44Vb5-xe

DOCUMENT NAME:

Brf Vätan 22, 769605-8853 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

7574cf5163df5157727f1a6556c1cf67ab758893207aaf6
367f2eeeb3a6fa32e9631cd65215f7adb4e5f0ec90e69bf
3ba10807f1bb26647107ce5f0c818a0897

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. OREN ZIV oren@ziv.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 15:33 20.05.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.180.227
2. Pontus Carlsson pontus@brandberg.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 15:39 20.05.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.18.162
3. CHARLOTTE HELLSTADIUS hellstadius.charlotte@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 17:30 20.05.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.80.132
4. Erik Abiel Oldgren erik@oldgren.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:13 20.05.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.153.36
5. PU FERNQVIST pu.fernqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:14 20.05.2025 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.189.202
6. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:57 20.05.2025 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.24.192

* 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 Vätan 22
Org.nr 769605-8853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vätan 22 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 avveckla 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 revisionsssed 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.

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 Vätan 22 för räkenskapsåret 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 min elektroniska signatur

Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 20:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 15:31

DOCUMENT ID:

Sy4E4Z9-xl

ENVELOPE ID:

S1zQ4VbqWxe-Sy4E4Z9-xl

DOCUMENT NAME:

Brf Vätan 22 RB 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

bdd134e4c98cef6a4f780e52b301d4de7a5d5bba7346b8
f54fe95d0270c1f3fd060d124bd64b3066e5c98d02dfc15
e20ff68ef2e07bd2da61bdc312b55725464

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA WILSON	Signed	20.05.2025 20:56	eID	Swedish BankID
frida.wilson@winthers.se	Authenticated	20.05.2025 20:56	Low	IP: 94.140.24.192

* 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