



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattuormen nr 33

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. 6
Flerårsöversikt	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. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VATTUORMEN 33	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 862 kvm och 6 lokaler om 383 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 247 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Eric Mortimer Winnberg	Ordförande
Jacob Sven-Olof Blomquist	Styrelseledamot
Jan Ove Mikael Svensson	Styrelseledamot
Marvin Clemente Rios	Styrelseledamot
Pär Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Carolina Söderberg
Charles Hillgren
Johan Alm

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB
Olof Wejke	Internrevisor	
Karin Fors	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-----------|--|
| 1990-2020 | ● Rörstambyte - Ett stambyte 2020, tidigare från 1990. Löpande vid behov. |
| 2004-2005 | ● Balkongrenovering - NM26 resp. JW2, 4 nya balkonger JW2 byggda under 2016 |
| 2005 | ● Målning av yttertak - Tätning 2015 |
| 2009 | ● Omputsning av fasad - Tidigare 2001-2, i U-plan från 2027 |
| 2015 | ● Hissrenovering - Nytt maskinverk för Hiss JW2, NM26 i U-plan 2023 |
| 2015-2020 | ● Ventilationsarbete - 2015 JW2, Tilläggsventilation 2016 lokal 101, 2020 byte fläkt Lgt 1601.
Elstambyte - 1980-talet, därefter löpande, genomgång 2015 lokal 101, 2017, och rep. 2020 lokal 103 |
| 2017 | ● Markiser - lokal 103, NM26. i U-plan 2021 |
| 2018 | ● Avloppsöversyn - Spolning |
| 2018-2020 | ● Takarbeten - 2018 Renov. takaltan, 2019 Plåt- o tättningsarbeten yttertak och skorsten.
Tättningsarbeten 2019-20 Lgt 1601 |
| 2019 | ● Målningsarbeten - Uppfräschning av trapphus, entré- och källarplan |
| 2019-2020 | ● Fönsterrenovering - Samtliga fönster mot gatan, NM26 och JW2 |

- 2020** ● Entrématta - NM 26
OVK - Besiktning
- 2021** ● Lokaler - Byte av markiser Lokal 101
El-bils laddning - Tillfört laddmöjligheter på parkering
VA stammar - Genomgång av status på VA-stammar
- 2022** ● Ventilation - Åtgärder ventilation
Avlopp - Byte av avloppsstam från knutpunkt i västra källaren fram till trottoar. Därefter har relining utförts från trottoar fram till anslutande brunn i gatan. Elektroniskt råttstopp har installerats vid fasad
Lägenheter - Byte av markiser NM26
Skorstensplattform samt ny stege (skorsten vid altan)
- 2023** ● Återställande av grönytor efter stambyte
Avlopp – Byte av stammar under golv i västra källaren. Stigarstammar ovan golv i källaren har ersatts med akustikstammar. Råttstopp med rensutlopp har installerats på dessa stammar
Fasadförbättringar nedre del mot NM26, lokal 102 samt mindre renoveringar
Målning och tätning av huvar på gård
Golv – I samband med stambytet i västra källaren bilades befintligt golv upp och ersattes med ett nytt dubbelarmerat golv. Vissa förstärkningar har även utförts under JW-hissen. Golvet har därefter målats
Översyn och uppdateringar brandskydd källare, gemensamma utrymmen, entréer och trapphus
- 2024** ● Fasadskyltar samt trapphustavlor till 100 års jubileum
Ny ventilation lokal 203
Byte av ytterport NM26 till ny tillverkad
Låsuppdatering i samband med portrenovering JW & NM
Ny dörrautomatik JW & NM
Ny undercentral med MBUS uppkoppling, byte av radiatorventiler samt injustering av värmesystem
Ny laddbox med RFID avläsning
Renovering av ytterport JW2
- 2025** ● Renovering hiss NM 26
Nytt badrum lokal 203
Lasersenor och radar till port JW & NM
Byte av lampetter till LED till i trappgångar
Avgasare och slutet tryckkärl till värmeanläggning

Planerade underhåll

- 2026** ● Routerskåp till undercentral
Byte av lampetter till LED till i västra källaren
Nytt passagesystem NM26 och JW2
- 2026-2027** ● Flytt av vägg mellan soprum/förråd för bättre tillgänglighet
Målning av golv i soprum och gång
Fortsatt översyn ventilation och åtgärder vid behov
Ny belysning i soprum, förråd och gång
- 2027-2029** ● Översyn av yttertak och åtgärder vid behov
Renovering av ytskikt mot gata respektive gård, NM26 och JW2

Avtal med leverantörer

Återvinning sopor	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Mälarenergi AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Hissen AB
Hushållsavfall	Stockholm vatten AB
Internetleverantör	Bahnhof AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Städning	Mayte Städ AB
Stambyten, diverse byggnadsarbeten	VEGA Byggkoncept AB
Teknisk förvaltning	NABO
Trädgårdsskötsel	Funkia AB
Värmeoptimering	Indoor Energy AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Ventilation	R Solution AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året övergått från redovisning enligt K2 (BFNAR 2016:10) till K3 (BFNAR 2012:1), för att ge en mer rättvisande bild av resultat och ställning.

Övergången innebär att byggnaden delas upp i komponenter som skrivs av över sina respektive nyttjandeperioder samt att större underhåll periodiseras över sin livslängd istället för att kostnadsföras direkt.

Förändringen påverkar resultat och balansräkning, men inte kassaflödet eller föreningens faktiska ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett lån upptagits på 1 MSEK för att stärka likviditeten, en extraordinär intäkt erhållits om ca 380 000 kr genom återbetalning av moms för gemensamma kostnader avseende räkenskapsåren 2019-2024.

Övriga uppgifter

Föreningens avgift för 2026 är oförändrad. Föreningens budgeterade intäkter och kostnader för 2026 medger ett tillfredsställande sparande i förhållande till planerade underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 226 207	2 921 839	2 331 330	2 087 312
Resultat efter fin. poster	1 451 835	-195 520	-1 220 677	-442 599
Soliditet (%)	73	78	64	82
Yttre fond	485 271	488 091	993 944	1 507 734
Taxeringsvärde	161 757 000	162 697 000	162 697 000	162 697 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	589	474	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,5	57,6	58,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	349	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	308	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	503	349	87	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	18	19	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	177	144	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	20	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	224	184	163
Räntekänslighet (%)	0,54	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 616 547	-	-	4 616 547
Upplåtelseavgifter	452 684	-	-	452 684
Fond, yttre underhåll	488 091	-488 091	485 271	485 271
Balanserat resultat	-1 699 231	292 571	-485 271	-1 891 932
Årets resultat	-195 520	195 520	1 451 835	1 451 835
Eget kapital	3 662 570	0	1 451 835	5 114 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 406 661
Årets resultat	1 451 835
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-485 271
Totalt	-440 097

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	448 254
Balanseras i ny räkning	8 157

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	3 226 207	2 921 839
Övriga rörelseintäkter	3	405 447	4 810
Summa rörelseintäkter		3 631 654	2 926 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 795 615	-2 554 599
Övriga externa kostnader	9	-246 117	-411 757
Personalkostnader	10	-38 637	-37 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 861	-100 631
Övriga rörelsekostnader		-19 960	-25 014
Summa rörelsekostnader		-2 191 190	-3 129 653
RÖRELSERESULTAT		1 440 465	-203 004
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 259	7 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 888	0
Summa finansiella poster		11 370	7 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 451 835	-195 520
ÅRETS RESULTAT		1 451 835	-195 520

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 597 573	3 962 935
Maskiner och inventarier	13	256 960	38 356
Summa materiella anläggningstillgångar		4 854 534	4 001 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 857 334	4 004 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 131	116 344
Övriga fordringar	15	2 073 587	509 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 767	33 166
Summa kortfristiga fordringar		2 179 485	658 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 148	3 148
Summa kassa och bank		3 148	3 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 182 633	661 772
SUMMA TILLGÅNGAR		7 039 966	4 665 863

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 069 231	5 069 231
Fond för yttre underhåll		485 271	488 091
Summa bundet eget kapital		5 554 502	5 557 322
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 891 932	-1 699 231
Årets resultat		1 451 835	-195 520
Summa ansamlad förlust		-440 097	-1 894 752
SUMMA EGET KAPITAL		5 114 405	3 662 570
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 000 000	0
Leverantörsskulder		121 077	350 147
Skatteskulder		19 110	7 843
Övriga kortfristiga skulder		218 455	145 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	566 919	499 619
Summa kortfristiga skulder		1 925 561	1 003 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 039 966	4 665 863

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 440 465	-203 004
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	25 014
Årets avskrivningar	90 861	100 631
	1 531 326	-77 359
Erhållen ränta	17 259	7 484
Erlagd ränta	-110	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 548 474	-69 876
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 712	29 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-83 510	-1 141 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 485 676	-1 182 589
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-944 103	-242 625
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-37 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-944 103	-280 375
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 541 573	-1 462 964
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	500 700	1 963 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 042 273	500 700

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattuormen nr 33 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	3,49 %
Fasader	1,75 %
Balkonger	1,75 %
Fönster	1,00 %
Stamledningar VA	3,49 %
Stamledningar Värme	1,16 %
Styr & övervakning	1,75 %
Ventilation	1,75 %
El	2,33 %
Hissar	2,86 %
Installationer	2,50-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 717 200	1 687 113
Hysesintäkter lokaler, moms	1 392 424	1 165 126
Hysesintäkter p-plats, moms	30 376	22 100
Deb. fastighetsskatt, moms	77 222	24 823
Hyor reklamplats/antennplats	800	788
Elintäkter laddstolpe moms	4 500	0
Dröjsmålsränta	267	1 410
Pantsättningsavgift	573	3 438
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 372	686
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	10 573
Öres- och kronutjämnning	3	1
Summa	3 226 207	2 921 839

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	21 750	0
Övriga intäkter	4 800	4 810
Återvunnen moms	378 897	0
Summa	405 447	4 810

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	83 745	60 223
Fastighetsskötsel gård enl avtal	66 400	80 348
Städning enligt avtal	82 013	71 044
Städning utöver avtal	1 000	0
Sotning	8 454	0
Besiktningar	10 938	0
Hissbesiktning	4 736	4 561
Gemensamma utrymmen	3 053	0
Serviceavtal	9 610	0
Förbrukningsmaterial	0	2 676
Summa	269 948	218 853

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	225
Hyseslokaler	1 820	52 712
Trapphus/port/entr	0	46 990
Dörrar och lås/porttele	13 719	-76 852
VVS	4 944	0
Elinstallationer	6 266	23 038
Hissar	23 827	27 207
Tak	2 097	0
Fönster	0	10 698
Balkonger/altaner	0	2 009
Mark/gård/utemiljö	0	27 205
Skador/klotter/skadegörelse	0	13 819
Summa	52 673	127 051

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	69 569
Lokaler	231 984	272 124
Entr/trapphus	0	207 966
Källare	18 067	0
Dörrar och lås	34 843	0
PU Värmeanläggning/undercentral	163 359	397 051
Fasader	0	53 584
Fönster	0	17 265
Summa	448 254	1 017 559

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	56 684	58 391
Uppvärmning	485 475	578 610
Vatten	89 686	95 228
Sophämtning/renhållning	119 225	170 592
Grovsopor	3 904	0
Summa	754 974	902 822

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 376	94 827
Kabel-TV	5 740	5 648
Bredband	46 980	50 120
Fastighetsskatt	150 670	137 720
Summa	269 766	288 315

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	375
Tele- och datakommunikation	2 422	1 055
Inkassokostnader	370	1 075
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	49
Revisionsarvoden extern revisor	18 433	15 727
Styrelseomkostnader	3 213	12 967
Fritids och trivselkostnader	5 128	4 971
Föreningskostnader	44 622	47 836
Förvaltningsarvode enl avtal	81 304	77 920
Överlåtelsekostnad	2 058	7 974
Pantsättningskostnad	0	5 999
Administration	5 767	3 747
Konsultkostnader	72 000	226 469
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Föreningsavgifter	5 680	5 593
Summa	246 117	411 757

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 237	9 002
Summa	38 637	37 652

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	5 778	0
Dröjsmålsränta	110	0
Summa	5 888	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 623 662	7 422 137
Årets inköp	718 563	201 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 342 225	7 623 662
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 660 726	-3 575 575
Årets avskrivning	-83 925	-85 151
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 744 651	-3 660 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 597 573	3 962 935
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 997 000</i>	<i>1 997 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 957 000	43 097 000
Taxeringsvärde mark	108 800 000	119 600 000
Summa	161 757 000	162 697 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 502	129 402
Årets inköp	225 540	41 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 042	170 502
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-132 146	-129 402
Årets avskrivning	-6 936	-2 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-139 082	-132 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	256 960	38 356

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 462	11 562
Transaktionskonto	986 923	353 121
Borgo räntekonto	1 052 202	144 431
Summa	2 073 587	509 114

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 561	12 041
Förutbet fast skötsel	21 883	21 125
Förutbet försäkr premier	33 193	0
Förutbet bredband	3 130	0
Summa	69 767	33 166

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-12	2,60 %	1 000 000	
Summa			1 000 000	0
Varav kortfristig del			1 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 106	0
Uppl kostn el	3 922	3 900
Uppl kostnad Värme	62 441	67 920
Uppl kostn räntor	5 778	0
Uppl kostn vatten	14 087	13 892
Uppl kostnad Sophämtning	10 511	23 664
Uppl kostnad arvoden	58 050	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 239	9 002
Förutbet hyror/avgifter	391 785	352 591
Summa	566 919	499 619

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 773 200	4 773 200

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Stockholm

Per Eric Mortimer Winnberg
Ordförande

Jacob Sven-Olof Blomquist
Styrelseledamot

Jan Ove Mikael Svensson
Styrelseledamot

Marvin Clemente Rios
Styrelseledamot

Pär Eriksson
Styrelseledamot

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

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Extern revisor

Olof Wejke
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 14:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 15:41

DOCUMENT ID:

SJ6dsYhyfg

ENVELOPE ID:

rJlhuit3yfe-SJ6dsYhyfg

DOCUMENT NAME:

Brf Vattuormen nr 33, 716417-4703 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

eec0b9f990c3bd92fe3fb663b49bfdccc06e9d2b15d4cef
12f9b108176d96014d04be8c75762a04bcb5a9fff5bf67a
17fc18d0d741c39b7e89bb4f9aaa2a1326

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. JAN OVE MIKAEL SVENSSON jansve887@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:50 21.05.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.243.150
2. Jacob Sven-Olof Blomquist blomquistjacob@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:44 21.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.64
3. PÄR GUSTAV ERIKSSON par@cpac.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:24 21.05.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.188.67
4. MARVIN CLEMENTE RIOS marvinclemente@yahoo.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:03 21.05.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.230
5. PER WINNBERG per.winnberg@hellstromlaw.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 12:04 22.05.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.225
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 12:36 22.05.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.69.121
7. OLOF WEJKE olof.wejke@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:03 22.05.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.188.84

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen nr 33, org.nr 716417-4703.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattuormen nr 33 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 nr 33 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Extern revisor

Olof Wejke
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 12:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 21.05.2026 15:41

DOCUMENT ID:

S1Tdit3yzx

ENVELOPE ID:

SJnOjY2kML-S1Tdit3yzx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vattuormen 33 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6376b4aecbe4dd71a85ff0928181b6451c8e5cd6828440
c6f9a078d75b6f9a9e50b47f56d4f66d99f79ecef790f4bb
f14afa6c73a2ae6fc11a7792a86ade622b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLOF WEJKE	Signed	22.05.2026 12:29	eID	Swedish BankID
olof.wejke@gmail.com	Authenticated	22.05.2026 12:27	Low	IP: 158.174.188.84
2. Carina Eva Marie Toresson	Signed	22.05.2026 12:36	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	22.05.2026 12:35	Low	IP: 2.70.69.121

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed