



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattugatan 14

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. 18

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-19 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
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 32 bostadsrätter om totalt 1 996 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 996 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Sagebro	Ordförande
Emma Johansson	Styrelseledamot
Kajsa Åkesson	Styrelseledamot
Kristijan Peric	Styrelseledamot

Valberedning

Kristijan Peric

Firmateckning

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

Revisorer

Sebastian Lexander Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-10. Rörinfodring av stående stammar i fastigheten.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2020-2021 ● Fönsterrenovering - Sista 1/3 av arbetet slutfört under 2021.
- 2021 ● Byte av takfönster - Samtliga takfönster i lägenheterna på plan 4 bytta.
- 2023 ● Lagning av skador i puts på fasaden
Nya LED-lysrör i källaren
- 2024 ● Relining av stammarna i bottenplattan
- 2025 ● Byte av ställdon i värmesystemet
Byte av synliga stammar i källaren

Planerade underhåll

- 2026 ● Relining stående stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Fortum
Elnät	Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetskötsel	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hiss service	S:t Eriks hiss
Service maskiner tvättstuga	Electrolux
Sophämtning tidningsåtervinning	Remondis
Städning	Sundbybergs städfirma AB
TV och bredband	Sappa
Värme	Norrenergi
Vatten, sophämtning rest- och matavfall	SAVAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen arbetat aktivt med föreningens ekonomi och långsiktiga planering. Budget för 2025 fastställdes under föregående höst, där avgifterna höjdes med 2 procent från januari 2025 för att möta ökade kostnader för bland annat vatten, värme och el. Sparnivån justerades i budgeten till 200 kr per kvm, i linje med gällande rekommendationer för långsiktigt underhåll.

Föreningens ekonomiska ställning bedöms fortsatt som stabil, med låg skuldsättning. Under slutet av året påbörjades förberedelser för upptagande av nytt lån om cirka 1,5 mkr för att finansiera kommande reliningarbeten, med målsättning att lånet ska tas upp i början av 2026.

Förändringar i avtal

Den tekniska förvaltningen övergick under sensommaren från Tekab till SBC. Överlämningen genomfördes utan anmärkningar och bedöms fungera väl.

Föreningen sagt upp avtalet med Sappa för TV och bredband och utrett alternativa leverantörer, i syfte att sänka kostnaderna och bättre anpassa tjänsterna efter medlemmarnas behov. Nytt avtal med ny leverantör träder i kraft under 2026.

Styrelsen beslutade även att övergå till SBC:s system för digital protokollhantering och signering, vilket bedöms ge både förbättrad säkerhet och lägre administrativa kostnader.

Övriga uppgifter

Ett omfattande arbete har bedrivits under året avseende fastighetens tekniska status och framtida underhåll. Spolning och filmning av avloppsstammar genomfördes under våren, följt av fördjupade analyser och dialog med flera entreprenörer. Bedömningen från samtliga aktörer var att stammarnas tekniska livslängd är uppnådd.

Med anledning av fastighetens behov av åtgärder av avloppsstammarna hölls en extra föreningsstämma den 10 september 2025. Vid stämman beslutades att ge styrelsen mandat att genomföra stambyte i källaren samt relining av fastighetens stående stammar i enlighet med information i kallelsen. Stämman beslutade även att ge styrelsen mandat att ta upp erforderliga banklån för att finansiera åtgärderna. Den totala kostnaden bedömdes uppgå till cirka 1,7–2,0 miljoner kronor.

Under hösten tecknades avtal med Serwent samt Dannbergs VVS, och planering inför genomförandet påbörjades. Dannbergs genomförde framgångsrikt byte av synliga stammar under hösten. Arbetena med att relina stående stammar i fastigheten är planerade att starta i januari 2026. Styrelsen har under året lagt stort fokus på informationsinsatser gentemot medlemmarna för att förbereda inför arbetena samt hantera frågor och informera under arbetets gång.

OVK-besiktning genomfördes och godkändes under året. De anmärkningar som noterades i ett mindre antal lägenheter har följts upp. En översyn av brandskyddet i fastigheten genomfördes och dokumenterades.

Styrelsen har haft ett flertal protokollförda sammanträden under året och arbetat kontinuerligt med frågor rörande ekonomi, underhåll, avtal och medlemskommunikation. En ledamot lämnade styrelsen under året på grund av flytt, och styrelsen har därefter arbetat vidare med reducerad sammansättning. Vår- och höststädning genomfördes enligt plan. Andrahandsuthyrningar har prövats och godkänts i enlighet med stadgarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 628 752	1 478 079	1 390 915	1 386 531
Resultat efter fin. poster	-445 755	-664 945	-690 117	-48 298
Soliditet (%)	91	91	91	79
Yttre fond	49 000	300 818	298 800	149 400
Taxeringsvärde	55 200 000	49 800 000	49 800 000	49 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	676	616	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	94,5	79,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	841	802	817	2 385
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	822	831	846	2 277
Sparande / kvm totalyta, kr	180	42	-117	134
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	25	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	169	142	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	64	53	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	260	221	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	4,40	4,96	1,00
Räntekänslighet (%)	1,07	1,19	1,33	-

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

Styrelsen ser löpande över avgiften och höjer den i takt med utgiftsförändringar. Årets resultat beror i allt väsentligt på genomförd stamreovering i källaren, där samtliga synliga stammar har bytts. Om den utgiften räknas bort så har föreningen under året haft ett positivt kassaflöde på ca 300 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 365 974	-	-	15 365 974
Upplåtelseavgifter	11 108 118	-	-	11 108 118
Fond, yttre underhåll	300 818	-300 818	49 000	49 000
Balanserat resultat	-6 360 923	-364 127	-49 000	-6 774 050
Årets resultat	-664 945	664 945	-445 755	-445 755
Eget kapital	19 749 042	0	-445 755	19 303 288

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 725 050
Årets resultat	-445 755
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 000
Totalt	-7 219 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 000
Balanseras i ny räkning	-7 170 804

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	1 628 753	1 478 079
Summa rörelseintäkter		1 628 753	1 478 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 337 531	-1 560 082
Övriga externa kostnader	8	-214 838	-156 559
Personalkostnader	9	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 896	-308 316
Summa rörelsekostnader		-2 032 832	-2 077 525
RÖRELSERESULTAT		-404 080	-599 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 404	8 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-43 079	-73 598
Summa finansiella poster		-41 675	-65 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 755	-664 945
ÅRETS RESULTAT		-445 755	-664 945

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	20 868 905	21 285 977
Markanläggningar	12	64 976	75 800
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 933 881	21 361 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 933 881	21 361 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 131	12 476
Övriga fordringar	14	249 395	312 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 434	33 918
Summa kortfristiga fordringar		293 960	359 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		293 960	359 204
SUMMA TILLGÅNGAR		21 227 841	21 720 981

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 474 092	26 474 092
Fond för yttre underhåll		49 000	300 818
Summa bundet eget kapital		26 523 092	26 774 910
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 774 050	-6 360 923
Årets resultat		-445 755	-664 945
Summa ansamlad förlust		-7 219 804	-7 025 868
SUMMA EGET KAPITAL		19 303 288	19 749 042
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 641 520
Summa långfristiga skulder		0	1 641 520
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 641 520	16 580
Leverantörsskulder		40 103	66 721
Skatteskulder		5 184	5 901
Övriga kortfristiga skulder		24 566	24 566
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	213 181	216 651
Summa kortfristiga skulder		1 924 554	330 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 227 841	21 720 981

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-404 080	-599 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	427 896	308 316
	23 816	-291 130
Erhållen ränta	1 404	8 099
Erlagd ränta	-42 874	-76 798
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 654	-359 829
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	616	14 022
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 010	2 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 048	-343 126
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-16 580	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-16 580	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-64 628	-373 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	276 621	649 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	211 993	276 621

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattugatan 14 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	0,93 %
Yttertak	2,18 %
Fasader	4,37 %
Balkonger	2,25 %
Fönster	3,28 %
Stamledningar VA	7,15 %
Stamledningar Värme	15,73 %
Styr & övervakning	11,23 %
El	7,86 %
Hissar	2,81 %
Markanläggningar	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 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.

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	1 457 478	1 320 552
Hysesintäkter bostäder	68 840	65 900
Intäkter kabel-TV	78 540	78 540
Påminnelseavgift	240	420
Pantsättningsavgift	11 760	5 061
Överlåtelseavgift	10 179	7 165
Administrativ avgift	1 715	98
Övriga fakturerade kostnader	0	343
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 628 753	1 478 079

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	47 551	67 963
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 185	6 747
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	650
Städning enligt avtal	67 902	59 856
Städning utöver avtal	0	1 230
Hissbesiktning	3 229	3 058
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 375	20 000
Myndighetstillsyn	0	8 074
Gårdkostnader	1 103	1 964
Gemensamma utrymmen	688	450
Sopphantering	2 931	0
Serviceavtal	6 546	3 750
Fordon	388	0
Förbrukningsmaterial	350	2 736
Summa	142 248	176 477

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 007	47 363
Dörrar och lås/porttele	8 222	2 988
VVS	11 416	42 067
Värmeanläggning/undercentral	688	0
Ventilation	6 570	18 095
Hissar	3 868	10 993
Mark/gård/utemiljö	688	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 636
Summa	39 458	142 142

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	441 336
VVS	363 715	0
Värmeanläggning	13 511	0
Summa	377 226	441 336

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 743	53 980
Uppvärmning	298 362	336 677
Vatten	128 973	128 325
Sophämtning/renhållning	88 994	82 168
Grovsopor	348	0
Summa	571 420	601 150

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 438	51 777
Skadedjursförsäkring	13 728	0
Kabel-TV	85 661	93 409
Bredband	8 460	0
Fastighetsskatt	56 892	53 790
Summa	207 179	198 976

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	4 427
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	40 000
Styrelseomkostnader	6 426	0
Fritids och trivselkostnader	513	140
Föreningskostnader	2 888	4 617
Förvaltningsarvode enl avtal	90 634	72 070
Överlåtelsekostnad	12 349	16 418
Pantsättningskostnad	18 523	7 596
Administration	4 416	7 547
Konsultkostnader	49 869	3 744
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	214 838	156 559

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
Summa	52 568	52 568

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	43 079	73 598
Summa	43 079	73 598

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 320 558	26 320 558
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 320 558	26 320 558
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 034 581	-4 737 089
Årets avskrivning	-417 072	-297 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 451 653	-5 034 581
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 868 905	21 285 977
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 766 686</i>	<i>2 766 686</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	23 200 000	21 800 000
Summa	55 200 000	49 800 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 552	216 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 552	216 552
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-140 752	-129 928
Årets avskrivning	-10 824	-10 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-151 576	-140 752
Utgående restvärde enligt plan	64 976	75 800

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 520	134 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 520	134 520
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-134 520	-134 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-134 520	-134 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 402	36 189
Transaktionskonto	137 001	192 396
Borgo räntekonto	74 992	84 225
Summa	249 395	312 810

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 599	5 020
Förutbet försäkr premier	14 372	13 686
Förutbet kabel-TV	3 463	15 212
Summa	41 434	33 918

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,61 %	1 641 520	1 658 100
Summa			1 641 520	1 658 100
Varav kortfristig del			1 641 520	16 580

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 558 620 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	562	18 469
Uppl kostn el	4 649	4 834
Uppl kostnad Värme	38 119	38 203
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	3 451	3 246
Uppl kostn vatten	441	0
Uppl kostnad Sophämtning	677	171
Uppl kostn bredband	8 460	0
Förutbet hyror/avgifter	136 822	131 728
Summa	213 181	216 651

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Sundbyberg

Stefan Sagebro
Ordförande

Emma Johansson
Styrelseledamot

Kajsa Åkesson
Styrelseledamot

Kristijan Peric
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Sebastian Lexander
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 10:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 09:19

DOCUMENT ID:

B1-_TVOJze

ENVELOPE ID:

Sylup4_yGx-B1-_TVOJze

DOCUMENT NAME:

Brf Vattugatan 14, 769603-1413 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1882bbece2568ee410c4062f364726d79180af147a3f0b43df7a558c8fea59d5487baf1fe1d002dc9859132ac6bffe1e39a3706ffb47a4d2f3225b5db6000b4c

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. Stefan Sagebro sagebro@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:53 18.05.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 158.105.167.9
2. KRISTIJAN PERIC peric.kristijan@outlook.co m	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:24 18.05.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.167.174
3. KAJSA ÅKESSON stierna@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:24 18.05.2026 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.196.226
4. EMMA JOHANSSON e.johanssson@anticimex. se	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:38 20.05.2026 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.199.89.37
5. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 10:37 24.05.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.117

* 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 Vattugatan 14
Org.nr 769603-1413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14: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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 10:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 09:19

DOCUMENT ID:

Bkgldp4dJzl

ENVELOPE ID:

BJeuTNuJGI-Bkgldp4dJzl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vattugatan
14 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f22deb528a28d712ce440aefb363a4b2a9b701de6eff374
053c9a452a217b9270e1031754f8cd841dfb07628b5f26
a27ee57e4110a4cedf0b3776423fb3b9ee9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	24.05.2026 10:36	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	24.05.2026 10:33	Low	IP: 94.191.136.117

* 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