



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF VATTUORMEN 41

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen VATTUORMEN 41

Tid: Onsdagen den 27 maj 2026, kl. 18:00

Plats: Innergården

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval istället blir Cedra."

14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Vattuormen 41
Org nr 716419-8090

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har också till uppgift att vårda och underhålla fastigheten. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Maria Olofsson	Ordförande	2026	
Johan Hulting	Ledamot	2026	
Oscar Cassel	Ledamot	2026	Avflyttad
Lars Fahlén	Ledamot	2027	
Catrina Elliot Ring	Ledamot	2027	
Gunilla Brolin	Suppleant	2026	
Rolf Elliot	Suppleant	2026	
Erik Wijkmark	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Under ordinarie föreningsstämma antogs nya stadgar. Omröstningen under ordinarie stämma var den andra omröstningen av två genomförda och stadgeändringen godkändes med över 2/3 majoritet.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket. De nya stadgarna ligger hos Bolagsverket för registrering.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christina Fahlén och Kristina Buch.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen. Arvode utgår till revisorer enligt löpande räkning.

Föreningen äger sedan 2000-11-01 fastigheten Vattuormen 41 i Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 7 plan med källare. Vinden inreddes med en lägenhet 2003. 2009 gjordes en lokal om till lägenhet. Bostadshuset innehåller 30 lägenheter och 3 lokaler fördelade enligt följande:

12 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Yta m²

Resturang	129 (+ 34 biyta)
Blomsterhandel	98
Kontor	47

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1952.

Gemensamhetsanläggning Tvättstuga.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total bostadsyta 2 263 m², lokalyta 274 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtit.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2035. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 2 855 000 kr under kommande 10 år, varav 1 200 000 kr uppskattas vara investeringar och 1 655 000 kr uppskattas vara periodiskt underhåll.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning baseras på bostadsrättslagen. Överlåtelse- och pantavgift tas ut och betalas till MBF.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med AB Energibevakning avseende fastighetskötsel och med Mickes Fönsterputs & Städ AB avseende trappstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit ett nytt lån om 1 miljon kronor samt omsatt två lån enligt nedan:

- 1,4 miljoner kr - 3 årigt lån med 3,07 % ränta, ingen amortering.

- 870 000 kr - fortsatt löpande med 3-månadersränta, 2,65 %, ingen amortering.

För ytterligare information om föreningens lån hänvisas till Not 11.

Händelser 2025:

- Uppdatering av föreningens stadgar på förslag från MBF. Andra omröstningen vid årsstämman i juni 2025.
- Renovering av entréporten Norr Mälarstrand 30.
- Hissrenovering Garvar Lundins Gränd, samt ny dörr till hissen Norr Mälarstrand 30.
- Nytt lån i handelsbanken för att täcka kostnaderna för hissrenoveringen.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.
- Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Beräknat belopp att återfå uppgår till 23 667 kr avseende år 2019.

Föreningen har en pågående tvist avseende läckage i takkupor. Ansvarsfrågan är under utredning och kan hänföras antingen till tidigare genomfört takbyte eller till ombyggnation utförd av en bostadsrättshavare. I nuläget går det inte att bedöma om föreningen kommer att belastas med några kostnader.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 279 458	2 189 339	2 063 115	1 995 427
Resultat efter finansiella poster	kr	61 836	-495 412	-554 806	85 909
Soliditet	%	86	88	87	86
Likviditet	%	147	67	75	113
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	581	552	527	527
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	629	594	569	
Skuldsättning per kvm	kr	2 508	2 202	2 321	2 427
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 812	2 469	2 602	2 721
Kreditskuld per kvm	kr	0	8	7	150
Energikostnad per kvm	kr	270	250	227	214
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,8	4,5	4,9	5,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,5	4,2	4,6	
Sparande per kvm	kr	312	248	290	290
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	2 914	2 748	2 708	2 536
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	62,44	61,36	62,11	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Skuldsättning per kvm; Detta nyckeltal exkluderar föreningens checkkredit, se nyckeltal Kreditskuld per kvm (Balansräkning - Checkräkningskredit).

Upplysning om Kreditskuld per kvm; Föreningens Checkräkningskredit avslutades 2025, varför nyckeltalet från och med 2025 är 0.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Hysesintäkter lokaler per kvm; Detta nyckeltal beräknas exklusive vattendebitering för restaurangen.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	42 833 057	2 971 720	481 489	-2 129 675	-495 412
Reservering till yttre fond			304 000	-304 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-479 235	479 235	
Balansering av föregående års resultat				-495 412	495 412
Årets resultat					<u>61 836</u>
Belopp vid årets utgång	42 833 057	2 971 720	306 254	-2 449 851	61 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 449 851
Årets resultat	61 836
	<u>-2 388 015</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	176 083
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-56 863
I ny räkning balanseras	-2 507 235
	<u>-2 388 015</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	61 836
Dispositioner	-119 220
	<u>-57 384</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	425 474
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 279 458	2 189 339
Summa rörelseintäkter		2 279 458	2 189 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 205 307	-1 272 835
Periodiskt underhåll	5	-56 863	-479 235
Övriga externa kostnader	6	-207 267	-188 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 067	-644 859
Summa rörelsekostnader		-2 141 504	-2 585 071
Rörelseresultat		137 954	-395 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	55 359	58 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 477	-157 712
Summa finansiella poster		-76 118	-99 680
Resultat efter finansiella poster		61 836	-495 412
Årets resultat		61 836	-495 412
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		61 836	-495 412
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		56 863	479 235
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-176 083	-109 812
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-57 384	-320 177

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	49 254 976	49 095 438
Inventarier, verktyg och installationer	9	128 145	143 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>49 383 121</u>	<u>49 238 938</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 400	3 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 400</u>	<u>3 400</u>
Summa anläggningstillgångar		49 386 521	49 242 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 987
Övriga fordringar	10	26 440	42 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 011	80 107
Klientmedel i SHB		1 132 660	475 771
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 244 111</u>	<u>604 988</u>
Summa omsättningstillgångar		1 244 111	604 988
Summa tillgångar		50 630 632	49 847 326

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 833 057	42 833 057
Upplåtelseavgifter		2 971 720	2 971 720
Fond för yttre underhåll		306 254	481 489
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 111 031</u>	<u>46 286 266</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 449 851	-2 129 675
Årets resultat		61 836	-495 412
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 388 015</u>	<u>-2 625 087</u>
Summa eget kapital		43 723 016	43 661 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 400 000	3 092 500
Checkräkningskredit	13	0	20 774
Summa långfristiga skulder		<u>1 400 000</u>	<u>3 113 274</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 962 500	2 495 000
Leverantörsskulder		109 927	182 892
Skatteskulder		11 969	8 142
Övriga skulder	14	50 754	46 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 466	340 353
Summa kortfristiga skulder		<u>5 507 616</u>	<u>3 072 873</u>
Summa eget kapital och skulder		50 630 632	49 847 326

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 137 954 -395 732

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 672 067 644 859

Utdelning 51 000 47 600

Erhållen ränta 4 359 10 432

Erlagd ränta -131 477 -157 712

733 903 **149 447**

Ökning/minskning kundfordringar 6 987 -6 987

Ökning/minskning kortfristiga fordringar 10 780 -46 114

Ökning/minskning leverantörsskulder -72 965 61 499

Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder 40 209 50 728

Kassaflöde från den löpande verksamheten **718 914** **208 573**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -816 251 0

Förvärv/försäljning av inventarier 0 -96 317

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-816 251** **-96 317**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 1 000 000 0

Ökning/minskning checkkredit -20 774 2 952

Amortering av skuld -225 000 -300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **754 226** **-297 048**

Årets kassaflöde **656 889** **-184 792**

Likvida medel vid årets början **475 771** **660 564**

Likvida medel vid årets slut **1 132 660** **475 771**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen avser att under år 2026 yrka avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande, avseende åren 2020-2025.

Under början av 2026 uppstod ett driftstopp i hissen, vilket är provisoriskt åtgärdat med en lånad komponent. Styrelsen undersöker nu möjliga alternativ till åtgärder genom att inhämta offerter för utbyte av den trasiga komponenten.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 314 840	1 248 444
Hyror lokaler	717 696	706 572
Vattenavgifter, restaurang	7 174	5 892
Värmeavgifter, restaurang	11 724	11 724
Avgifter för kabel-TV	108 360	95 040
Övriga hyrestillägg	80 724	78 576
Övriga intäkter	15 273	35 424
Återförd reservering	23 667	39 768
Brutto	2 279 458	2 221 440
Hysesförluster vakanser lokaler	0	-32 101
Summa nettoomsättning	<u>2 279 458</u>	<u>2 189 339</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband, för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-TV debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Upplysning till Återförd reservering; Beloppet för 2025 avser återbetalning av moms (se Väsentliga Händelser).

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	76 558	97 887
Reparationer, löpande underhåll	94 121	196 539
Elavgifter	57 318	40 953
Uppvärmning	529 834	521 732
Vatten och avlopp	97 942	71 874
Renhållning	30 080	26 573
Försäkringar	63 039	57 992
Kabel-TV/Internet	111 300	105 344
Övriga fastighetskostnader	7 625	22 291
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 490	131 650
Summa driftskostnader	<u>1 205 307</u>	<u>1 272 835</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Målning entréport	22 500	0
Dörrstängning källare	34 363	0
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	22 446
Stamspolning	0	36 125
Lagning fasad	0	23 264
Byte ventil till värmeväxlare	0	26 736
Arbete balkonger	0	213 498
Omläggning elstigare	0	56 519
Byte dränkpump	0	23 209
Byte värmekabelslinga	0	77 438
Summa periodiskt underhåll	<u>56 863</u>	<u>479 235</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	4 048	248
Kontorsmaterial	674	785
Kommunikation	3 250	4 875
Revision	27 750	29 225
Föreningsmöten	7 526	6 921
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 593	72 137
Övriga förvaltningskostnader	17 270	28 276
Konsultarvoden	65 783	39 394
Medlems- och föreningsavgifter	6 373	6 281
Summa övriga externa kostnader	<u>207 267</u>	<u>188 142</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 100	9 787
Övriga ränteintäkter	259	645
Utdelning MBF	51 000	47 600
Summa finansiella intäkter	<u>55 359</u>	<u>58 032</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 165 630	39 165 630
Årets anskaffning (hissar)	816 251	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 981 881	39 165 630
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 709 712	-10 080 208
Årets avskrivningar	-656 712	-629 504
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 366 424	-10 709 712
Utgående planenligt värde	<u>28 615 456</u>	<u>28 455 918</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 639 520	20 639 520
Utgående planenligt värde	20 639 520	20 639 520
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>49 254 976</u>	<u>49 095 438</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 840 000	36 604 000
Taxeringsvärde mark	86 737 000	94 671 000
	<hr/>	<hr/>
	128 577 000	131 275 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	120 000 000	123 000 000
Lokaler	8 577 000	8 275 000
	<hr/>	<hr/>
	128 577 000	131 275 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	185 657	89 340
Årets anskaffningar (postboxar)	0	96 317
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 657	185 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 157	-26 802
Årets avskrivningar	-15 355	-15 355
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 512	-42 157
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>128 145</u>	<u>143 500</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	23 832	131
Övriga fordringar - vattendeb lokal	2 608	2 224
Övriga fordringar - medlemmar	0	39 768
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>26 440</u>	<u>42 123</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,13	2026-11-30	1 870 000
Stadshypotek	1,13	2026-11-30	1 222 500
Stadshypotek	2,65	90 dgr rörlig	870 000
Stadshypotek	2,65	90 dgr rörlig	1 000 000
Stadshypotek	3,07	2028-11-30	1 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 362 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-300 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 662 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 400 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 862 500

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 13 Checkräkningskredit

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Utnyttjad checkkredit Danske Bank	0	20 774
Beviljat belopp 1 000 000 kr	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>20 774</u>

Upplysning till Not 13; Checkräkningskrediten avslutades 2025-02-25.

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	47 520	46 486
Skulder till MBF	3 234	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>50 754</u>	<u>46 486</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-16.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Maria Olofsson
Ordförande

Johan Hulting
Ledamot

Oscar Cassel
Ledamot

Lars Fahlén
Ledamot

Catrina Elliot Ring
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARIA OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-27 11:36:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Maria Olofsson

Maria Olofsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.13.136

JOHAN HULTING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-27 13:23:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN HULTING

Johan Hulting

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.82.222.38

OSCAR CASSEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-27 12:35:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oscar Gustav Eric Cassel

Oscar Cassel

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.181.224.18

LARS FAHLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-27 12:21:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Fahlén

Lars Fahlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.149.92

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-28 12:28:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Catrina Elliot Ring

Catrina Elliot Ring

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.78

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 06:12:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.118



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen 41, org.nr 716419-8090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 41 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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.



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vattuormen 41 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 06:13:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.118