

Årsredovisning 2025

Brf Vattenkvarnen

769635-2983



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenkvarnen

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. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el, samt för uthyrning av lokaler och parkeringsplatser.

Högsta förvaltningsdomstolen har i juni 2025 fastslagit att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare får använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag. Styrelsen beslutade att då ändra momsnyckeln, vilket gjorde att mer än dubbelt så mycket momsavdrag kan göras nu än tidigare. Den återbetalade momsen redovisas i not 8.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jakobsberg 2:1990. Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 123 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 668 m², en lokal med en total lokalarea om ca. 142 m². Föreningen disponerar över 51 parkeringsplatser. Av dessa p-platser är tolv försedda med laddstolpar för elbilar och en är MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet, samt snickarum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också miljörum, cykelrum, fastighetsförråd samt barnvagns- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Norra Garaget Söderdalen Samfällighet tillsammans med Jakobsberg 2:2731 (Brf Kvarnbacken), Jakobsberg 2:2843 (Brf Mjölaren), Jakobsberg 2:920 (Brf Vindmöllan) samt andra fastigheter i området med en andel på 12%. Gemensamhetsanläggning omfattar garage.

Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
DEDE:s Kebab AB	Restaurang	Ja	120	2026-11-30

Föreningen har år 2020 erhållit 1 025 345 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Lena Holmér	Ordförande
Ahmed Ali	Styrelseledamot
Lennart Stenberg	Styrelseledamot
Marianne Christiansson	Styrelseledamot
Somaya El Faddali	Styrelseledamot
Andreas Freiman	Styrelseledamot
Nicklas Sandberg	Styrelseledamot
Amal El Badawi	Suppleant
Lars Gunnar Olof Molin	Suppleant
Nicole Patricia Martinsson	Suppleant
Sonia Ben Hadj Mbarek	Suppleant
Birgitta Gustafsson	Suppleant

Den 7 februari 2026 avgick Marianne Christiansson och Somaya El Faddali som styrelseledamöter samt Sonia Mbarek som suppleant. Samtidigt valdes Nicklas Sandberg och Andreas Freiman in som nya styrelseledamöter samt Birgitta Gustafsson som ny suppleant.

Valberedning

Bo Christiansson, sammankallande och Basit Choudhury.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Babak Missaghieh Revisor Accountus AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2021

- Installation av porttelefon 2021.
- 2-årsbesiktning av alla lägenheter och fastigheten 2021.
- Installation av övervakningskameror i miljörummet 2021.

2022

- Installation och montering av snickarbod 2022.
- Installation av cykelhållare i cykelrummet 2022.
- Cykelinventering 2022.
- Skyltning på föreningens mark, ex rökförbud 2022.
- Energisparande åtgärder 2022

2023

- Energibesparingsåtgärd 2023.
- OVK utförd i restauranglokal 2023.
- Installation av dörrstopp till båda cykelrummen 2023.
- Kvastar köpta och placerade vid entréerna mot vägen 2023.

2024

- Utdelning av elementfilter 2024
- Utdelning av ny utrustning från Telia 2024
- Cykelinventering 2024
- 5-års garantibesiktning genomförd i november 2024
- Installation av gemensam el och individuell elmätning, leverantör IMD Techem 2024
- Uppdaterad policy/riktlinjer för uthyrning av garageplatser 2024
- Uppdaterad policy/riktlinjer för uthyrning av bostad i andrahand 2024
- Förbättringsåtgärder miljörummet 2024
- Medlemskap Bostadsrätterna 2024

Avtal med leverantörer

Bredband, tv, telefoni	Telia
Dörrautomatik	Järfälla låsservice
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
El	E.ON
Gemensam el/individuell elmätning	IMD Techem
Hissar	KONE
Mark & trädgård	JM Mark
Städning	KEAB gruppen
Teknisk förvaltning	Alova Fastighetsteknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 januari 2025. Avgiften för Telia Triple Play höjdes till 185 kr/månad. Ny fast elavgift infördes med 70 kr/månad. Amorteringsnivån på föreningens lån behölls oförändrad på 2,25 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

- Nytt serviceavtal dörrautomatik Järfälla Lås AB

Övriga uppgifter

Genomförda åtgärder 2025

- Utdelning av elementfilter
- Cykelinventering
- Förbättringsåtgärder i miljörummet
- Uppdatering och åtgärder porttelefonen
- Reparation av sopkasun
- Genomgång och uppdatering av information på föreningens hemsida
- Hantering av föreningens lokal pga att hyresgästen Dedes kebab AB försatts i konkurs
- Brottsförebyggande åtgärder - brytskydd, information, rondering mm
- Hantering av nya el-garageplatser - omfördelning av platser, kö, avtalshantering mm
- Samverkan med JM, kommunen, fastighetsägare i Söderdalen kring trivsel och trygghet i området

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 142 717	7 507 478	6 874 890	6 096 920
Resultat efter fin. poster	112 942	141 550	201 371	-221 295
Soliditet (%)	77	77	76	76
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 087	939	895	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	83,4	85,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 441	11 741	12 080	12 448
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 202	11 496	11 867	12 188
Sparande / kvm totalyta, kr	375	374	363	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	162	148	-
Räntekänslighet (%)	10,53	12,50	13,50	-

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.

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

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	159 940 000	-	-	159 940 000
Upplåtelseavgifter	106 164 500	-	-	106 164 500
Fond, yttre underhåll	817 200	-	204 300	1 021 500
Balanserat resultat	-350 400	141 550	-204 300	-413 150
Årets resultat	141 550	-141 550	112 942	112 942
Eget kapital	266 712 850	0	112 942	266 825 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-413 150
Årets resultat	112 942
Totalt	-300 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	204 300
Balanseras i ny räkning	-504 508
	-300 208

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	2, 3		
Nettoomsättning		8 142 710	7 507 478
Rörelseintäkter		13 841	4 500
Summa rörelseintäkter		8 156 550	7 511 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 676 304	-2 270 116
Övriga externa kostnader	8	-454 965	-495 721
Personalkostnader	9	-219 606	-142 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 440 176	-2 406 285
Summa rörelsekostnader		-5 791 051	-5 314 503
RÖRELSERESULTAT		2 365 499	2 197 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 320	825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 256 877	-2 056 750
Summa finansiella poster		-2 252 557	-2 055 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		112 942	141 550
ÅRETS RESULTAT		112 942	141 550

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	340 325 549	342 715 013
Markanläggningar	11	1 730	4 694
Maskiner och inventarier	12	337 744	385 492
Summa materiella anläggningstillgångar		340 665 023	343 105 199
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		340 665 023	343 105 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		360 214	102 685
Övriga fordringar	13	2 980 497	2 732 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	326 101	229 074
Summa kortfristiga fordringar		3 666 812	3 064 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		321 074	158 765
Summa kassa och bank		321 074	158 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 987 885	3 222 909
SUMMA TILLGÅNGAR		344 652 908	346 328 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 104 500	266 104 500
Fond för yttre underhåll		1 021 500	817 200
Summa bundet eget kapital		267 126 000	266 921 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-413 150	-350 400
Årets resultat		112 942	141 550
Summa fritt eget kapital		-300 208	-208 850
SUMMA EGET KAPITAL		266 825 792	266 712 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	15 800 000	46 312 500
Summa långfristiga skulder		15 800 000	46 312 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	60 487 500	31 975 000
Leverantörsskulder		248 814	197 863
Skatteskulder		49 050	47 460
Övriga kortfristiga skulder		16 929	8 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 224 823	1 073 562
Summa kortfristiga skulder		62 027 116	33 302 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 652 908	346 328 107

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 365 499	2 197 475
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 440 176	2 406 285
	4 805 675	4 603 760
Erhållen ränta	4 320	825
Erlagd ränta	-2 256 877	-2 056 750
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 553 118	2 547 835
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-273 650	-129 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	211 859	30 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 491 327	2 449 220
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-369 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-369 740
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-2 262 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 262 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	491 327	-183 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 769 047	2 952 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 260 373	2 769 047

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenkvarnen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Markanläggningar	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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	6 287 712	5 988 636
Lokaler	371 220	365 772
Hysesintäkter garage	449 639	482 339
Internet	273 060	274 905
Vatten	297 838	357 726
El	147 584	0
El, moms	278 135	0
Gemensamhetslokal	2 900	2 200
Nycklar/lås vidarefakturerings	750	0
Övernattnings-/gästlägenhet	5 800	7 700
Varmvatten schablon	950	0
Dröjsmålsränta	877	1 592
Administrativ avgift	0	500
Andrahandsuthyrning	26 252	26 110
Övriga intäkter	-7	-2
Summa	8 142 710	7 507 478

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	0	500
Vidarefakturerings moms	0	4 000
Erhållna statliga bidrag	5 671	0
Övriga rörelseintäkter	8 170	0
Summa	13 841	4 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	115 578	68 692
Teknisk fastighetsförvaltning	229 882	196 455
Besiktning och service	30 660	31 981
Trädgårdsarbete	91 106	82 386
Snöskottning	25 456	56 975
Summa	492 682	436 488

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	13 813
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	24 471	2 124
Löpande rep och underhåll ventilation	27 390	55 860
Löpande reparation elarbeten	0	10 977
Löpande rep och underhåll hissar	7 039	90 983
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	56 653	6 092
Reparationer	208	0
Försäkringsskador	4 365	0
Vattenskada	2 634	0
Summa	122 760	179 848

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	713 556	472 869
Uppvärmning	454 481	375 885
Vatten	345 391	255 279
Sophämtning	186 169	195 365
Summa	1 699 596	1 299 399

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 249	46 465
Kabel-TV	33 884	70 931
Bredband	253 813	213 254
Beräknad fastighetsskatt	25 320	23 730
Summa	361 266	354 380

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	97 056	79 928
Samfällighetsavgifter	205 536	205 424
Förbrukningsmaterial	9 921	11 376
Övriga förvaltningskostnader	27 596	20 991
Revisionsarvoden	17 302	18 472
Möteskostnader	306	240
Ekonomisk förvaltning	186 225	159 290
Omlagd moms	-88 978	0
Summa	454 965	495 721

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	171 896	162 500
Övriga arvoden	5 000	0
Löner, tjänstemän	0	-50 495
Sociala avgifter	42 710	30 376
Summa	219 606	142 381

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	354 065 000	354 065 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	354 065 000	354 065 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 349 987	-8 960 523
Årets avskrivning	-2 389 464	-2 389 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 739 451	-11 349 987
Utgående restvärde enligt plan	340 325 549	342 715 013
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 329 006</i>	<i>67 329 006</i>
Taxeringsvärde byggnad	165 277 000	144 101 000
Taxeringsvärde mark	28 255 000	31 272 000
Totalt taxeringsvärde	193 532 000	175 373 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 838	14 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 838	14 838
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 144	-7 180
Årets avskrivning	-2 964	-2 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 108	-10 144
Utgående restvärde enligt plan	1 730	4 694

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	423 595	53 855
Årets inköp	0	369 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	423 595	423 595
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 103	-24 246
Årets avskrivning	-47 748	-13 857
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 851	-38 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	337 744	385 492

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 732	47 590
Momsfordran	10 974	71 647
Övriga fordringar	3 491	2 866
Transaktionskonto	1 887 836	2 610 282
Borgo	1 051 464	0
Summa	2 980 497	2 732 385

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 268	155 417
Försäkringspremier	33 530	31 485
Bredband	42 303	42 172
Summa	326 101	229 074

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,55 %	16 350 000	16 400 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,52 %	15 800 000	16 100 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,77 %	14 725 000	16 100 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,76 %	15 287 500	15 312 500
Stadshypotek	2026-03-30	2,55 %	14 125 000	14 375 000
Summa			76 287 500	78 287 500
Varav kortfristig del			60 487 500	31 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 287 500 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 16, ÖVRIGA SKULDER	2025	2024
Redovisningskonto moms	16 929	0
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	0	8 872
Summa	16 929	8 872

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Städning	7 882	0
El	70 308	75 343
Uppvärmning	52 520	55 489
Utgiftsräntor	440 104	289 880
Uppl kostn renhållningsavg	2 695	2 601
Förutbetalda avgifter/hyror	633 244	626 278
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 901
Beräknat revisionsarvode	18 070	18 070
Summa	1 224 823	1 073 562

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 1 januari 2026. Amorteringsnivån på föreningens lån höjs till 2,4 miljoner kronor för 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Järfälla

Lena Holmér
Ordförande

Ahmed Ali
Styrelseledamot

Lennart Stenberg
Styrelseledamot

Andreas Freiman
Styrelseledamot

Nicklas Sandberg
Styrelseledamot

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

Accountus AB
Babak Missaghieh
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 14:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 27.04.2026 08:47

DOCUMENT ID:

SJa58Y3pWI

ENVELOPE ID:

Bkhq8F26be-SJa58Y3pWI

DOCUMENT NAME:

Vattenkvarnen ÅR 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

45062fa3c42b4f4b41a11a56494d9982a5cf3c22b0affb2
41d8cc473c38e7cfb2144bbe1764c3356254c4611c4abd
f683df66543ae5bfd4bf897fb51244a823b

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. LENA HOLMÉR lena.holmer@icloud.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:54 27.04.2026 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.155
2. AHMED ALI ahmad.a.ali@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:20 27.04.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.94.57
3. LENNART STENBERG lennartstenberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 01:16 28.04.2026 01:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.76.168
4. ANDREAS FREIMAN andreas.freiman@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:43 28.04.2026 03:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.226.220
5. BO NICKLAS SANDBERG niklas.sandberg@stenastal.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:46 29.04.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.30.126
6. BABAK MISSAGHIEH babak@accountus.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:51 29.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.75.94

* 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 för Bostadsrättsförening Vattenkvarnen Org.nr 769635-2983
för räkenskapsåret 2025**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Vattenkvarnen för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för föreningens organisation och förvaltning samt för att årsredovisningen upprättas på ett korrekt sätt.

Min uppgift har varit att genomföra en översiktlig granskning av årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i den omfattning som varit möjlig utifrån tillgängligt material.

Granskningen har inte gett anledning till anmärkning beträffande föreningens bokföring, årsredovisning eller styrelsens förvaltning.

Jag bedömer att årsredovisningen i allt väsentligt ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning per den 31 december 2025.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Jag tillstyrker även att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Sollentuna 2026-04-29



Babak Missaghieh

Revisor

Accountus AB