

Årsredovisning 2025

Brf Vattentornet 5

716419-2127



 [r1Tjxlihl-rJCjg8o3Wg](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattentornet 5

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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattentornet 5	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1947.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 2 780 kvm och 3 lokaler om 123 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Liedström	Ordförande
Anna-Karin Maria Kask	Styrelseledamot
Elvira Eriksson	Styrelseledamot
Jonas Bergfeldt	Styrelseledamot
Lina Skjöldebrand Ullberg	Styrelseledamot
Nicholas Rundbom	Suppleant
Acke Roll	Suppleant

Valberedning

Helena Wennergren
Nicholas Rundbom
Acke Roll

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av minst två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sebastian Lexander	Revisor	Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision
Peter Daneryd	Internrevisor	
Mikael Larsson	Internrevisor	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerat underhåll

2026 ● Utbyte av elservice

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Teknisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Stamspolning har erbjudits till samtliga lägenheter och genomförts under februari månad. De medlemmar som inte hållit lägenheten tillgänglig har förtecknats.

Radonmätning har genomförts som ett krav från Stockholms stad vilket visade på godkända mätvärden. Resultatet har rapporterats till kommunen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har hyrt ut den ena hyreslokalen till Bolle Art under verksamhetsåret. Bolle Art bedriver konstnärlig verksamhet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Inga nya större avtal har förändrats under året.

Övriga uppgifter

Föreningen ordrar som vanligt gemensamma städdagar och sätter upp gran med glöggmingel enligt tradition. Så ock detta året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 958 377	2 715 407	2 942 090	2 845 472
Resultat efter fin. poster	-230 537	-413 613	-391 086	297 801
Soliditet (%)	2	3	5	7
Yttre fond	1 430 702	1 003 136	751 565	390 654
Taxeringsvärde	143 732 000	142 522 000	142 522 000	142 522 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	862	812	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	88,2	76,1	77,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 868	6 008	6 195	6 382
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 619	5 753	5 932	6 112
Sparande / kvm totalyta, kr	79	1	70	269
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	30	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	210	215	189	171
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	32	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	280	252	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,57	2,86	1,08
Räntekänslighet (%)	6,30	6,97	7,63	8,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret 2025 beror huvudsakligen på uteblivna hyresintäkter till följd av att en av föreningens hyreslokaler varit vakant under större delen av året. Lokalen har därmed inte genererat intäkter i den omfattning som budgeterats, samtidigt som kostnader hänförliga till fastigheten kvarstår.

Styrelsen har under perioden aktivt arbetat med uthyrning av lokalen och från och med november 2025 har nytt hyresavtal tecknats. Detta förväntas få en positiv påverkan på föreningens intäkter framåt. För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har årsavgifterna justerats med 6 procent per den 1 april 2025 samt ytterligare avgiftshöjning om 6 procent per den 1 april 2026 (efter räkenskapsårets slut). Sammantaget bedömer styrelsen att de vidtagna åtgärderna, tillsammans med återkommande hyresintäkter, skapar förbättrade förutsättningar för ett stabilare ekonomiskt utfall kommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	8 493 656	-	-	8 493 656
Upplåtelseavgifter	5 841 907	-	-	5 841 907
Fond, yttre underhåll	1 003 136	-	427 566	1 430 702
Balanserat resultat	-14 342 581	-413 613	-427 566	-15 183 761
Årets resultat	-413 613	413 613	-230 537	-230 537
Eget kapital	582 504	0	-230 537	351 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 183 761
Årets resultat	-230 537
Totalt	-15 414 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	427 566
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 379
Balanseras i ny räkning	-15 798 484
	-15 414 297

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	2 958 377	2 715 407
Övriga rörelseintäkter	3	17 280	-5
Summa rörelseintäkter		2 975 657	2 715 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 879 651	-1 784 465
Övriga externa kostnader	9	-287 987	-179 311
Personalkostnader	10	-151 658	-141 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 348	-417 348
Summa rörelsekostnader		-2 736 645	-2 523 066
RÖRELSERESULTAT		239 012	192 336
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 549	-605 977
Summa finansiella poster		-469 549	-605 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 537	-413 613
ÅRETS RESULTAT		-230 537	-413 613

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	16 191 088	16 531 420
Maskiner och inventarier	13	64 202	141 218
Summa materiella anläggningstillgångar		16 255 290	16 672 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 255 290	16 672 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 888	89 862
Övriga fordringar	14	2 424	41 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 023	126 888
Summa kortfristiga fordringar		219 335	258 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 250 919	1 227 879
Summa kassa och bank		1 250 919	1 227 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 470 254	1 485 984
SUMMA TILLGÅNGAR		17 725 544	18 158 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 335 563	14 335 563
Fond för yttre underhåll		1 430 702	1 003 136
Summa bundet eget kapital		15 766 265	15 338 699
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 183 761	-14 342 581
Årets resultat		-230 537	-413 613
Summa fritt eget kapital		-15 414 297	-14 756 195
SUMMA EGET KAPITAL		351 968	582 504
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		115 000	0
Summa långfristiga skulder		115 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 311 719	16 701 719
Leverantörsskulder		183 728	149 852
Skatteskulder		90	14 001
Övriga kortfristiga skulder		61 181	28 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	701 859	681 612
Summa kortfristiga skulder		17 258 577	17 576 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 725 544	18 158 623

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	239 012	192 336
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	417 348	417 348
	656 360	609 684
Erhållen ränta	0	28
Erlagd ränta	-485 901	-625 879
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170 459	-16 167
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 770	-163 158
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 810	-8 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 040	-187 775
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-390 000	-520 000
Depositioner	115 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 000	-520 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	23 040	-707 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 227 879	1 935 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 250 919	1 227 879

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattentornet 5 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Om- och tillbyggnad	1,50 - 4,00 %
Inventarier	20,00 %

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 589 495	2 396 166
Hysesintäkter, lokaler	142 080	119 222
Hysesintäkter, p-platser	186 750	182 250
Dröjsmålsränta	75	0
Pantförskrivningsavgift	8 217	3 438
Överlåtelseavgift	14 552	4 299
Andrahandsuthyrning	17 208	10 032
Summa	2 958 377	2 715 407

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Erhållna bidrag	17 280	0
Summa	17 280	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	22 957	3 790
Fastighetsskötsel	58 596	68 716
Städning	74 218	61 829
Besiktningkostnader	0	3 275
Hissbesiktning	3 400	0
Serviceavtal	39 205	31 390
Radon	21 739	0
Brandskydd	12 758	11 450
Yttre skötsel	5 155	19 013
Vinterunderhåll	47 409	114 873
Klottersanering	2 537	0
Summa	287 975	314 336

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	158 506	124 612
Summa	158 506	124 612

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	43 379	0
Summa	43 379	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	77 858	72 548
Uppvärmning	610 877	624 633
Vatten	132 662	117 002
Sophämtning	191 066	158 279
Grovsopor	61 509	63 302
Summa	1 073 972	1 035 764

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 093	99 742
Kabel-TV	69 643	69 043
Bredband	1 428	1 428
Fastighetsskatt	137 656	139 540
Summa	315 820	309 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 348	1 823
Telekommunikation	18 867	14 488
Datakommunikation	1 199	1 199
Juridiska kostnader	5 750	0
Revisionsarvoden	25 916	25 929
Övriga förvaltningskostnader	4 640	6 746
Ekonomisk förvaltning	106 844	103 220
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 861	7 394
Överlåtelsekostnad	17 492	4 299
Pantsättningskostnad	8 217	3 438
Serv.avg branschorg.	5 741	5 650
Bankkostnader	5 194	5 126
Övriga externa tjänster	78 918	0
Summa	287 987	179 311

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 400	108 000
Sociala avgifter	36 258	33 942
Summa	151 658	141 942

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	469 547	605 787
Dröjsmålskostnader	0	99
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	91
Summa	469 549	605 977

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 204 926	25 204 926
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 204 926	25 204 926
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 673 506	-8 333 174
Årets avskrivning	-340 332	-340 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 013 838	-8 673 506
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 191 088	16 531 420
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 162 251</i>	<i>4 162 251</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 986 000	38 806 000
Taxeringsvärde mark	96 746 000	103 716 000
Summa	143 732 000	142 522 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	798 801	798 801
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	798 801	798 801
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-657 583	-580 567
Årets avskrivning	-77 016	-77 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-734 599	-657 583
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 202	141 218

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 424	1 900
Övriga fordringar	0	39 455
Summa	2 424	41 355

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 213	13 179
Fastighetsskötsel	15 227	14 649
Städning	19 244	18 515
Försäkringspremier	40 592	38 573
Kabel-TV	15 639	15 142
Bredband	119	119
Förvaltning	27 989	26 711
Summa	133 023	126 888

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-08-21	2,476 %	3 920 000	4 310 000
Nordea	2026-08-19	2,439 %	5 500 000	5 500 000
Nordea	2026-05-19	2,439 %	4 891 719	4 891 719
Nordea	2026-11-27	2,449 %	2 000 000	2 000 000
Summa			16 311 719	16 701 719
Varav kortfristig del			16 311 719	16 701 719

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 711 719 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 311	12 783
El	6 612	7 306
Uppvärmning	86 129	82 781
Kabel-TV	648	648
Vatten	22 160	19 518
Löner	118 400	117 600
Renhållning	31 799	27 186
Sociala avgifter	37 201	36 950
Utgiftsräntor	46 090	62 442
Förutbetalda avgifter/hyror	323 009	291 398
Beräknat revisionsarvode	24 500	23 000
Summa	701 859	681 612

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 911 719	16 911 719

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2026-04-01 med 6%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm kommun

Anna-Karin Maria Kask
Styrelseledamot

Elvira Eriksson
Styrelseledamot

Johan Liedström
Ordförande

Jonas Bergfeldt
Styrelseledamot

Lina Skjöldebrand Ullberg
Styrelseledamot

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

Peter Daneryd
Internrevisor

Kungsbron Borevision
Sebastian Lexander
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5

Org.nr 716419-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5: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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Peter Daneryd
Förtroendevald revisor