



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenborgen 10

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenborgen 10	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 966 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 986 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elise Kang Thunell	Ordförande
Felix Schellerer	Styrelseledamot
Linda Janson	Styrelseledamot
Noel Bodin	Styrelseledamot
Philip Themner	Suppleant
Jimmy Riazoli	Suppleant

Valberedning

Jonas Axnäs

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-25. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdateras 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1996** ● Rörstambyte - Genomfört av Skanska
Elstambyte - dito
Nyinstallation hiss - dito
Omputsning av fasad - dito
Omläggning av tak - dito
Renovering av balkonger - dito
Nya balkonger - dito
- 2005** ● Spolat stammar - Rena avlopp i Sverige AB
- 2006** ● Ny hissmotor installerad
Byte av tvättmaskin - En tvättmaskin utbytt, Miele
Fönsterrenovering - Delér
- 2009** ● Byte av tvättmaskin - En tvättmaskin utbytt, Podab
Byte av torkskåp - Torkskåpet utbytt, Podab
- 2010** ● Nya armaturer i trapphus - Rörelsestyrda
- 2010-2011** ● Tilläggsisolering fönster - Genomfört av Mistral
- 2013** ● Byte av värmecentral och radiatorventiler - Genomfört av Fortum
- 2014** ● Ommålning av trapphus, byte av port och säkerhetsdörrar - Svenska skydd
- 2015** ● Stamspolning
- 2016** ● OVK - Ventexpert
- 2017** ● Dränering - JA Stenspecialist
- 2020** ● Åtgärder ventilation och öppna spisar - dito
OVK - Svensk ventilations service
Fönsterrenovering - Fog & Fönster
- 2022** ● Ommålning runt port. Utförd av Gröna penslar.
- 2024** ● Stenläggning på gård.
- 2025** ● Puts och målning av tvättstuga
Stamspolning
Målning av trapppräcken, trapphus
Garantiåtgärder fönster

Planerade underhåll

- 2026**
- Renovering lokal
 - Målning av husgrund
 - Reparation av hissdörrar, 2 våningsplan
 - Justeringar av dörrar till cykelrum/källare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har styrelsen valt att binda samtliga av föreningens lån till olika löptider, för att ge blandning av ekonomisk flexibilitet och långsiktighet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 1%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	918 247	938 446	827 916	810 041
Resultat efter fin. poster	-88 576	-54 371	-55 641	-26 719
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	784 974	585 293	385 612	199 681
Taxeringsvärde	46 769 000	46 990 000	46 990 000	46 990 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	902	842	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	93,2	98,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 043	3 043	3 043	3 043
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 982	2 982	2 982	2 982
Sparande / kvm totalyta, kr	192	138	137	186
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	55	52	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	225	244	206	199
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	77	31	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	333	376	289	297
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	5,60	5,17	-
Räntekänslighet (%)	3,28	3,36	3,61	-

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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Föreningens kassa har stärkts under 2025.

Föreningen har under 2025 höjt avgiften med 1%, och har genomfört ytterligare en höjning på 1% under början av 2026. Syftet är att säkerställa en fortsatt stark kassa så att föreningen kan hålla jämna steg med underhållsbehovet utan att behöva ta lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	21 141 581	-	-	21 141 581
Upplåtelseavgifter	1 940 393	-	-	1 940 393
Fond, yttre underhåll	585 293	-	199 681	784 974
Balanserat resultat	-3 283 625	-54 371	-199 681	-3 537 677
Årets resultat	-54 371	54 371	-88 576	-88 576
Eget kapital	20 329 271	0	-88 576	20 240 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 337 996
Årets resultat	-88 576
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 681
Totalt	-3 626 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	87 165
Balanseras i ny räkning	-3 539 088

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	918 247	938 446
Summa rörelseintäkter		918 247	938 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-631 643	-543 338
Övriga externa kostnader	8	-91 386	-102 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 500	-190 500
Summa rörelsekostnader		-913 529	-836 578
RÖRELSERESULTAT		4 718	101 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 635	8 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-97 930	-164 641
Summa finansiella poster		-93 294	-156 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 576	-54 371
ÅRETS RESULTAT		-88 576	-54 371

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	22 560 679	22 751 179
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 560 679	22 751 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 560 679	22 751 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 773	8 704
Övriga fordringar	12	775 172	681 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 953	12 922
Summa kortfristiga fordringar		801 898	703 321
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 175	1 175
Summa kassa och bank		1 175	1 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		803 073	704 496
SUMMA TILLGÅNGAR		23 363 753	23 455 676

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 081 974	23 081 974
Fond för yttre underhåll		784 974	585 293
Summa bundet eget kapital		23 866 948	23 667 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 537 677	-3 283 625
Årets resultat		-88 576	-54 371
Summa fritt eget kapital		-3 626 253	-3 337 996
SUMMA EGET KAPITAL		20 240 695	20 329 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 600 000	0
Summa långfristiga skulder		1 600 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 340 000	2 940 000
Leverantörsskulder		46 591	35 433
Skatteskulder		4 182	2 230
Övriga kortfristiga skulder		0	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	132 284	138 742
Summa kortfristiga skulder		1 523 057	3 126 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 363 753	23 455 676

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 718	101 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	190 500	190 500
	195 218	292 368
Erhållen ränta	4 635	8 402
Erlagd ränta	-108 856	-169 907
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 998	130 863
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 358	-11 396
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 579	55 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 219	174 587
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 219	174 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	682 573	507 987
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	773 792	682 573

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenborgen 10 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5,00 %
---------	---------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	859 018	831 882
Hysesintäkter lokaler	20 000	71 248
Bredband	37 800	39 600
Hyses-/avgiftsbortfall	-10 000	-15 000
Pantsättningsavgift	588	2 865
Överlåtelseavgift	4 373	7 165
Administrativ avgift	1 323	686
Andrahandsuthyrning	5 145	0
Summa	918 247	938 446

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	14 450	18 603
Besiktningar	1 563	6 250
Hissbesiktning	2 404	2 326
Gårdkostnader	9 706	6 684
Gemensamma utrymmen	1 375	2 453
Sophantering	0	1 750
Snöröjning/sandning	9 375	9 375
Serviceavtal	9 311	2 500
Förbrukningsmaterial	12 441	11 262
Summa	60 625	61 203

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	727
Tvättstuga	2 810	1 274
Dörrar och lås/porttele	2 011	1 174
VVS	21 625	0
Värmeanläggning/undercentral	0	3 063
Hissar	7 334	3 356
Mark/gård/utemiljö	938	0
Summa	34 718	9 594

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	87 165	0
Summa	87 165	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	57 178	53 739
Uppvärmning	222 087	240 720
Vatten	48 832	75 810
Sophämtning/renhållning	15 837	5 190
Summa	343 934	375 459

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 580	24 897
Kabel-TV	7 646	3 882
Bredband	32 632	26 914
Fastighetsskatt	43 342	41 390
Summa	105 200	97 082

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 750
Föreningskostnader	0	3 973
Förvaltningsarvode enl avtal	50 341	48 286
Överlåtelsekostnad	4 116	12 036
Pantsättningskostnad	882	4 300
Administration	3 547	3 520
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	91 386	102 740

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	97 927	164 640
Dröjsmålsränta	2	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	1
Summa	97 930	164 641

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 630 638	26 630 638
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 630 638	26 630 638
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 879 459	-3 688 959
Årets avskrivning	-190 500	-190 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 069 959	-3 879 459
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 560 679	22 751 179
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 474 114</i>	<i>6 474 114</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 769 000	18 990 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	28 000 000
Summa	46 769 000	46 990 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 573	84 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 573	84 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-84 573	-84 573
Utgående ackumulerad avskrivning	-84 573	-84 573
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 555	297
Transaktionskonto	119 711	100 098
Borgo räntekonto	652 906	581 300
Summa	775 172	681 695

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 561	2 500
Förutbet försäkr premier	4 321	0
Förutbet kabel-TV	1 907	1 976
Förutbet bredband	8 164	8 446
Summa	16 953	12 922

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,06 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,92 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,09 %	600 000	600 000
Stadshypotek AB	2026-03-10	2,64 %	340 000	340 000
Summa			2 940 000	2 940 000
Varav kortfristig del			1 340 000	2 940 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 940 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	184	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	1 431
Uppl kostn el	4 716	4 607
Uppl kostnad Värme	31 577	26 604
Uppl kostn räntor	9 190	20 116
Uppl kostn vatten	8 105	7 186
Uppl kostnad Sophämtning	2 732	2 214
Förutbet hyror/avgifter	75 780	76 584
Summa	132 284	138 742

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 437 196	6 437 196

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Elise Kang Thunell
Ordförande

Felix Schellerer
Styrelseledamot

Linda Janson
Styrelseledamot

Noel Bodin
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 14:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2026 11:33

DOCUMENT ID:

SJoK7X2IGg

ENVELOPE ID:

B1st7QnlMe-SJoK7X2IGg

DOCUMENT NAME:

Brf Vattenborgen 10, 716420-2769 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

0365bc816605b1873438a4727cdcf1f870c38ba424800c9ead2d783afdfed5ac536bbaf0f78b8e2e8ae2479458f59831049e8b74b0371f3fa457df153e92c19d

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. FELIX SCHELLERER felixs@telia.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 12:30 02.06.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.211
2. Elise Kang Thunell elise.thunell@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 13:13 02.06.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. LINDA JANSON 2myrslok@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 09:07 03.06.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.37.70
4. Noel Michel Bodin noel.bodin@protonmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 00:29 04.06.2026 00:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.243.240
5. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	04.06.2026 14:11 04.06.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.23.236

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10, org.nr 716420-2769.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10 för år 2025.

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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 14:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 02.06.2026 11:33

DOCUMENT ID:

B1giFmXnlGe

ENVELOPE ID:

rysF7XhgMg-B1giFmXnlGe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Vattenborgen 10 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c8e0b43faa3d58686e5e2756307f62b616cf2841aab19d
2558d1b535accf31bddfa9bee41b7da1f62167bc9705dd
02b9a4f069d8bf9b4748eae5c5e6fda0fbf5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	04.06.2026 14:11	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	04.06.2026 14:10	Low	IP: 95.203.23.236

* 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