

Årsredovisning

för

Brf Vätterosen

716419-4388

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Vätterosen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas med statlig inkomstskatt. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar blev antagna den 13 juni 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Sirius 34 i Stockholms kommun den 13 maj 2011. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet har 6 våningar, vind och 2 källarplan med totalt 25 lägenheter samt 10 st lokaler. Den totala boytan är 1 626 kvm, varav 120 kvm är hyresrätter, och lokalytan 3 606 kvm. Föreningen disponerar 63 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften, avseende bostäder, som är taxerade som hyreshus har 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift. Avgiften indexerats genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 118 600 000 kr, varav byggnadsvärde 57 000 000 kr och markvärde 61 600 000 kr. Värdeår är 1963.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Loudden och trappstädning med Vibica Service.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 april 2011.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 460 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränta och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Robin Strömsten, ordförande Andreas Johansson Hans Lindgren Victor Axelson Marianne Elmén
Suppleanter	Hongwei Wang Karl Axelsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller av envar av styrelsens ledamöter i förening med en av styrelsens suppleanter.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andreas Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit beslut om att ge styrelsen mandat att genomföra en 3D-bildning av fastigheten, så att föreningens kommersiella lokaler på våning -2, -1 och 0 blir en egen fastighet. Det är föreningens ambition att sälja den nybildade fastigheten för att på så sätt markant minska föreningens belåningsgrad. Detta är också ett viktigt led i föreningens strävan efter att på sikt bli en äkta bostadsrättsförening. 3D-bildningen och försäljningen väntas färdigställas under 2026.

År	Utfört underhåll
2025	Byte av samtliga fönster
2024	Byte av samtliga fönster
2020	Ny torktumlare
2019	Byte av port och inpasseringssystem
2019	Byte av belysning i garage och trapphus
2018	Byte av hiss
2018	Byte av alla fönster och balkongdörrar, färdigt 2019
2018	Målning av trapphus
2018	Tätning av del av gårdsbjälklaget
2018	Byte av 2 brunnar på gården
2018	Byte av tryckstegringspump
2017	Nya vindsvåningar - 3st
2017	Stambyte
2016	Nytt yttertak
2015	Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga
2014	Ny garageport
2014	Indragning av fiber för bredband och TV (Telia)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 medlemmar. Under året har 3 (6) medlemmar tillträtt samt 2 (4) medlem utträtt ur föreningen vid 2 (4) antal överlåtelser samt en upplåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning tkr	6 477	6 400	6 248	6 104
Resultat eft. finansiella poster tkr	-1 132	667	707	1 802
Soliditet %	48	49	45	40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	740	756	750	738
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 192	10 136	10 896	13 177
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	35 408	36 599	39 345	47 581
Sparande per kvm (kr/kvm)	313	266	263	373
Räntekänslighet (%)	48	48	52	65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	285	274	240	218
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	17	17	17	17

Nyckeltalen beräknas på yta enligt taxeringsbeslut, för år 2024-2022 är ytorna 1457 kvm bostadsrätt och 3804 kvm lokal- och hyresyta, för 2025 är ytorna 1506 kvm bostadsrätt och 3726 kvm lokal- och hyresyta.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader samt höga kostnader för underhåll vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 923 483	10 861 577	1 950 281	-9 278 904	447 130	52 903 567
Disposition av föregående års resultat:			193 730	253 400	-447 130	0
Årets resultat					-1 138 750	-1 138 750
Belopp vid årets utgång	48 923 483	10 861 577	2 144 011	-9 025 504	-1 138 750	51 764 817

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 025 504
årets förlust	-1 138 750
	-10 164 254

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	460 000
från yttre fonden ianspråk tas	-2 302 581
i ny räkning överföres	-8 321 673
	-10 164 254

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

6 476 912

6 399 973

Övriga rörelseintäkter

302 238

519 149

Summa rörelseintäkter

6 779 150

6 919 122

Rörelsekostnader

Driftskostnader

-4 386 696

-2 345 740

Övriga externa kostnader

-1 288 736

-867 311

Personalkostnader

-36 454

-67 324

Avskrivningar

-672 166

-684 961

Summa rörelsekostnader

-6 384 052

-3 965 336

Rörelseresultat

395 098

2 953 786

Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

271 700

138 450

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

7 039

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 799 092

-2 432 476

Summa finansiella poster

-1 527 392

-2 286 987

Resultat efter finansiella poster

-1 132 294

666 799

Skatter

Skatt på årets resultat

-6 456

-219 669

Årets resultat

-1 138 750

447 130

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	99 840 718	100 512 884
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		99 840 718	100 512 884
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		99 865 718	100 537 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		154 198	50 994
Övriga fordringar	6	4 212 643	3 268 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 882	575 387
Summa kortfristiga fordringar		4 419 723	3 894 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 631 357	4 516 486
Summa kassa och bank		2 631 357	4 516 486
Summa omsättningstillgångar		7 051 080	8 411 134
SUMMA TILLGÅNGAR		106 916 798	108 949 018

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

59 785 060

59 785 060

Fond för yttre underhåll

2 144 011

1 950 281

Summa bundet eget kapital

61 929 071

61 735 341

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 025 504

-9 278 904

Årets resultat

-1 138 750

447 130

Summa fritt eget kapital

-10 164 254

-8 831 774

Summa eget kapital

51 764 817

52 903 567

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

53 325 000

53 325 000

Förskott från kunder

39 000

38 000

Leverantörsskulder

364 816

387 666

Skatteskulder

367 376

1 071 077

Övriga skulder

75 574

169 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

980 215

1 054 337

Summa kortfristiga skulder

55 151 981

56 045 451

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 916 798

108 949 018

Kassaflöde

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 132 294

666 799

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

672 166

684 961

Förändring skatteskuld/fordran

-710 157

-622 059

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 170 285

729 701

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

219 804

-460 257

Förändring av kortfristiga skulder

-189 769

-629 671

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 140 250

-360 227

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

0

3 130 000

Förändring av skulder till kreditinstitut

0

-4 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-870 000

Årets kassaflöde

-1 140 250

-1 230 227

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

7 782 647

9 012 874

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

6 642 397

7 782 647

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 113 883	1 101 712
Hysesintäkter, bostäder	225 223	218 334
Hyror lokaler	3 515 701	3 460 157
P-plats och garage	1 601 655	1 597 520
Hysesintäkter, övr objekt	20 450	22 250
	6 476 912	6 399 973

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

Not 3 Byggnader och mark

På byggnaden görs bokföringsmässig avskrivning på 1% och skattemässig på 2%. Bokfört värde mark 42 370 487 efter utgående redovisat värde för byggnaden. Skattemässigt anskaffningsvärde på byggnaden är 2 398 728 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 587 125	109 587 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 587 125	109 587 125
Ingående avskrivningar	-9 074 241	-8 402 075
Årets avskrivningar	-672 166	-672 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 746 407	-9 074 241
Utgående redovisat värde	99 840 718	100 512 884
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	47 200 000
Taxeringsvärden mark	61 600 000	61 600 000
	118 600 000	108 800 000
Bokfört värde byggnader	57 470 231	58 142 397
Bokfört värde mark	42 370 487	42 370 487
	99 840 718	100 512 884

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 743	107 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 743	107 743
Ingående avskrivningar	-107 743	-107 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 743	-107 743
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 023	180 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 023	180 023
Ingående avskrivningar	-180 023	-167 228
Årets avskrivningar	0	-12 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 023	-180 023
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	201 603	2 106
Avräkningskonto förvaltare	4 011 040	3 266 161
	4 212 643	3 268 267

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	3,026	2026-03-30	34 500 000	34 500 000
Danske Bank	3,026	2026-03-30	18 825 000	18 825 000
			53 325 000	53 325 000
Kortfristig del av långfristig skuld			53 325 000	53 325 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	75 325 000	75 325 000
	75 325 000	75 325 000

Årsredovisningen har beslutats 9 juni 2026.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Robin Strömsten
Ordförande

Andreas Johansson

Hans Lindgren

Marianne Elmén

Victor Axelson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

VICTOR AXELSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Vätterosen
Serienummer: af2562d68f3b73[...]9b0f3343fb430
IP: 94.191.xxx.xxx
2026-06-09 13:08:59 UTC



Andreas Karl Mårten Johansson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Vätterosen
Serienummer: eed86779f79627[...]c3d9a1a54192a
IP: 217.208.xxx.xxx
2026-06-09 13:42:31 UTC



ROBIN STRÖMSTEN

Styrelseordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Vätterosen
Serienummer: 02b278126715e2[...]4c1ebef323a15
IP: 90.230.xxx.xxx
2026-06-09 16:46:10 UTC



HANS LINDGREN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Vätterosen
Serienummer: 7bae0750ca56a6[...]4f96971d3ee4d
IP: 98.128.xxx.xxx
2026-06-09 19:05:31 UTC



MARIANNE ELMÉN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Vätterosen
Serienummer: 6c43df4eb92f8c[...]e0c71d8ebf280
IP: 94.234.xxx.xxx
2026-06-12 04:05:21 UTC



Erik Andreas Karlsson

Revisor

Serienummer: bdf864b37d454[...]468c2b54be218
IP: 217.16.xxx.xxx
2026-06-12 06:25:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.