



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenfallet

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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-26 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenfallet 4	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 5 514 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 514 kvm.

Styrelsens sammansättning

Predrag Cupurdija	Ordförande
Elsa Birgitta Rydell	Suppleant
Ingrid Wahlén	Styrelseledamot
Karin Persson Gode	Styrelseledamot
Per-Erik Liljeström	Styrelseledamot
Ulrika Alestam	Styrelseledamot
Sergio Zárate	Suppleant
Emil Werlefeldt	Suppleant
Chrisovalandis Karipidis	Suppleant

Valberedning

Birgit Grabö Liljeström
Inger Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av minst två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Christina Eriksson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. Genomgång av nya stadgar samt budget.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Underhållsarbete entré - Målning mm.
- 2018** ● Byte av dörrar till lägenheterna - Säkerhetsklass 4
- 2019** ● Installerade övervakningskameror - Entré och källarförråd
- 2020** ● Lister - Hörn på samtliga våningsplan
Kontroll av fasad - Innan garantitiden löpt ut
Byte av belysning trapphus - garanti 5år (2025)
- 2021** ● Byte av tryckpump - Undre centralen
Kompletterade radonuppmätning - Undersökning av radonhalten efter åtgärd
Batteribackupp hisstoppar - Säkra att brandluckor i hissakten inte går upp vid elavbrott
- 2022** ● Nytt batteri larm - Byte av batteri
Takarbeten - Montage av Taksäkerhet samt vajersystem
Avläsare varmvatten - Brunata bytt mätare i samtliga lgh eftersom vi saknade exakt data från flera lägenheter
Undercentral - KTC utfört uppdatering och byte av utrustning i undercentral.
Laddstolpar - 8st laddstolpar installerats av CaCharge
Radonsanering - Radera installerat en fläkt med tillhörande system i källaren
Stamspolning - Avloppsservice,underhåll av stammar
Avfallskassuner - PWC bytt ut alla avfallskassuner. Tidningskassunen har bytts ut mot matavfall
- 2024** ● Brandskyddsbesiktning
Byte av utrusning i undercentralen. Avgasaren och ventiler
- 2025** ● Uppstöttnig av träd runt fastigheten
Värme injusteringar i undercentralen
Byte av VVS ventiller

Planerade underhåll

- 2026** ● Utbyggnad källsortering

Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Telia Sverige AB
Dörrar och nycklar	TEC Woodstell AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Filter ventilation	Folkfilter
Hissar	KONE
Mätning varmvatten	Brunata AB
Mattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Passeringssystem	SafeTeam
Skötsel av kassuner	Lövhagen Mark & Trädgård
Städning trapphuset	Städpoolen Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Wiab
Underhållskontroll yttertak	LW Sverige AB
Utemiljö, snöröjning	JC Miljöstäd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vattenfallets Samfällighetsförening, med en andel på 20.75%.

Samfälligheten förvaltar garage, lekplatser, utomhusbelysning, gångstråk och övriga gemensammytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut så höjdes avgifterna med 5% fr o m 2025-03-01.

Föreningen har amorterat på lånen med 1 020 000 kr under 2025 varav 700 000 kr är extraamortering. Föreningen planerar att fortsätta amortera extra under 2026 och åren framåt i den omfattning som likviditeten tillåter.

Förändringar i avtal

Nytt Telia avtal på 6 år framtagen. Internet 1000/1000Mbits samt TV-smal. 203kr/månad istället för 250kr/månad. Träder i kraft 2026-01-21.

Övriga uppgifter

Föreningen har för räkenskapsåret 2025 för första gången tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd K3. Övergången har skett i enlighet med övergångsbestämmelserna i K3 och innebär en komponentindelning av fastigheten för avskrivningsändamål. De redovisningsprinciper som tidigare tillämpades enligt K2 har därför förändrats, vilket påverkar redovisningen av anläggningstillgångarna. Effekterna av övergången redovisas i Not 7. Komponentavskrivningar ger en mer rättvisande bild av byggnadernas förbrukning och slitage.

Föreningen, som klassificeras som mindre företag, har vid övergång till K3 valt att i enlighet med lättnadsreglerna i årsredovisningslagen (ÅRL) använda tidpunkten för ingångsbalansräkningen som första dag i innevarande räkenskapsår. Jämförelsesiffror har därför inte räknats om enligt K3. Det finns därför en brist i jämförbarheten.

Detta innebär också bland annat att jämförelsetalen inte har räknats om retroaktivt för samtliga poster i flerårsjämförelsen, i enlighet med de undantag som anges i K3:s kapitel 35. Därmed har effekter från tidigare redovisningsprinciper inte justerats fullständigt i jämförelseåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 465 050	5 088 214	4 864 431	4 316 058
Resultat efter fin. poster	-870 840	-682 072	-503 789	-941 570
Soliditet (%)	73	72	72	72
Yttre fond	1 697 504	1 486 400	1 243 677	1 130 065
Taxeringsvärde	152 000 000	151 000 000	151 000 000	151 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	859	819	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	91,2	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 921	9 106	9 204	9 349
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 921	9 106	9 204	9 349
Sparande / kvm totalyta, kr	298	186	197	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	48	36	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	76	58	48
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	157	116	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	3,52	2,61	1,01
Räntekänslighet (%)	9,73	10,60	11,24	-

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 vatten (totalt 97 234 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen ser i nuläget inte något problem med det negativa resultatet då det framförallt beror på avskrivningarna.

Höjning av avgifterna sker i förhållande till de löpande kostnaderna och likviditeten är bra.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	64 801 000	-	-	64 801 000
Upplåtelseavgifter	72 003 000	-	-	72 003 000
Fond, yttre underhåll	1 486 400	-163 896	375 000	1 697 504
Balanserat resultat	-4 092 328	-518 176	-375 000	-4 985 504
Årets resultat	-682 072	682 072	-870 840	-870 840
Eget kapital	133 516 000	0	-870 840	132 645 160

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 610 504
Årets resultat	-870 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-375 000
Totalt	-5 856 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	141 273
Balanseras i ny räkning	-5 715 071

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	5 465 051	5 088 214
Övriga rörelseintäkter	3	4 509	105 219
Summa rörelseintäkter		5 469 560	5 193 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 052 748	-2 100 372
Övriga externa kostnader	9	-260 818	-275 146
Personalkostnader	10	-232 293	-211 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 373 310	-1 543 740
Summa rörelsekostnader		-4 919 169	-4 130 655
RÖRELSERESULTAT		550 391	1 062 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 079	31 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 442 309	-1 776 009
Summa finansiella poster		-1 421 230	-1 744 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-870 840	-682 072
ÅRETS RESULTAT		-870 840	-682 072

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	178 582 044	180 955 354
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		178 582 044	180 955 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 582 044	180 955 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 877	28 180
Övriga fordringar	14	3 490 400	3 648 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	244 184	176 414
Summa kortfristiga fordringar		3 745 462	3 852 825
Kassa och bank			
Kassa och bank		584 311	74 069
Summa kassa och bank		584 311	74 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 329 773	3 926 894
SUMMA TILLGÅNGAR		182 911 817	184 882 248

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 804 000	136 804 000
Fond för yttre underhåll		1 697 504	1 486 400
Summa bundet eget kapital		138 501 504	138 290 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 985 504	-4 092 328
Årets resultat		-870 840	-682 072
Summa ansamlad förlust		-5 856 344	-4 774 400
SUMMA EGET KAPITAL		132 645 160	133 516 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 420 000	0
Summa långfristiga skulder		13 420 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 771 000	50 211 000
Leverantörsskulder		83 593	203 873
Skatteskulder		264 399	251 082
Övriga kortfristiga skulder		20 832	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	706 833	700 293
Summa kortfristiga skulder		36 846 657	51 366 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 911 817	184 882 248

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	550 391	1 062 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 373 310	1 543 740
	2 923 701	2 606 518
Erhållen ränta	21 079	31 158
Erlagd ränta	-1 471 432	-1 839 661
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 473 347	798 016
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 347	-133 956
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 468	264 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 370 532	928 767
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 020 000	-540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 020 000	-540 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	350 532	388 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 612 356	3 223 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 962 887	3 612 356

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenfallet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	8,87 %
Fasader	3,17 %
Balkonger	1,85 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,33 %
Stamledningar Värme	2,33 %
Styr & övervakning	6,82 %
Ventilation	11,08 %
El	2,33 %
Hissar	3,86 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 721 844	4 423 034
Hysesintäkter garage	135 000	0
Hysesintäkter p-plats	244 300	313 900
Bredband	234 000	234 000
Varmvatten, moms	81 442	95 503
El	1 800	600
Elintäkter laddstolpe	10 500	6 600
Dröjsmålsränta	0	306
Pantsättningsavgift	13 479	8 022
Överlåtelseavgift	10 142	5 612
Administrativ avgift	931	637
Andrahandsuthyrning	8 820	0
Vidarefakturerade kostnader	2 791	0
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	5 465 051	5 088 214

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 170	103 719
Övriga intäkter	3 339	1 500
Summa	4 509	105 219

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 922	38 694
Fastighetsskötsel utöver avtal	600	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	23 256	22 274
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 188	0
Städning enligt avtal	75 020	75 109
Hissbesiktning	2 958	2 863
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 500
Energideklarationer	0	9 750
Brandskydd	0	3 744
Myndighetstillsyn	2 900	4 935
Gemensamma utrymmen	99	69
Sophantering	26 613	27 488
Snöröjning/sandning	13 642	22 874
Serviceavtal	128 852	106 485
Mattvätt/Hyrmattor	15 693	13 624
Förbrukningsmaterial	12 516	0
Summa	348 259	360 409

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 198	0
Sophantering/återvinning	5 313	17 920
Dörrar och lås/porttele	2 791	21 419
VVS	2 938	34 205
Värmeanläggning/undercentral	36 157	13 857
Tele/TV/bredband/porttelefon	-270	9 829
Hissar	23 441	54 030
Summa	78 568	151 260

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	3 999
VVS	95 000	0
Värmeanläggning	0	102 750
Ventilation	46 273	57 147
Summa	141 273	163 896

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	246 167	263 006
Uppvärmning	323 417	417 609
Vatten	191 410	184 217
Sophämtning/renhållning	72 393	79 245
Grovsopor	11 995	11 495
Summa	845 382	955 572

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	133 897	22 168
Bredband	239 897	199 928
Samfällighetsavgifter	131 000	120 000
Fastighetsskatt	134 472	127 140
Summa	639 266	469 236

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	3 608
Tele- och datakommunikation	8 487	5 751
Inkassokostnader	518	0
Revisionsarvoden extern revisor	43 339	49 750
Styrelseomkostnader	7 856	717
Fritids och trivselkostnader	6 347	3 823
Föreningskostnader	9 390	13 482
Förvaltningsarvode enl avtal	120 469	112 101
Överlåtelsekostnad	8 232	14 411
Pantsättningskostnad	19 404	14 620
Administration	7 888	8 259
Konsultkostnader	18 738	48 625
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Bostadsrätterna Sverige	7 080	0
Summa	260 818	275 146

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	188 160	171 900
Arbetsgivaravgifter	44 133	39 497
Summa	232 293	211 397

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 439 755	1 775 819
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 554	190
Summa	1 442 309	1 776 009

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	198 336 125	198 336 125
Årets inköp	-86 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	198 250 000	198 336 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 380 771	-15 837 031
Årets avskrivning	-2 287 185	-1 543 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 667 956	-17 380 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 582 044	180 955 354
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 598 000</i>	<i>45 598 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	38 000 000
Summa	152 000 000	151 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	86 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 125	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-86 125	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-86 125	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109 037	107 157
Momsavräkning	2 787	2 787
Transaktionskonto	1 816 189	1 958 322
Borgo räntekonto	1 562 388	1 579 965
Summa	3 490 400	3 648 231

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	74 915	9 796
Förutbet försäkr premier	115 265	110 843
Förutbet bredband	39 983	39 983
Upplupna intäkter	14 021	15 792
Summa	244 184	176 414

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,46 %	10 490 000	11 070 000
Swedbank	2026-02-28	2,42 %	11 618 400	11 898 400
Swedbank	2027-03-25	2,98 %	13 500 000	13 580 000
Swedbank	2026-03-25	2,92 %	13 582 600	13 662 600
Summa			49 191 000	50 211 000
Varav kortfristig del			35 771 000	50 211 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 591 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	817	432
Uppl kostn el	31 652	33 036
Uppl kostnad Värme	36 120	34 937
Uppl kostn räntor	78 291	107 414
Uppl kostn vatten	48 017	41 128
Uppl kostnad Sophämtning	17 761	15 232
Uppl kostnad arvoden	32 919	32 919
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 343	10 343
Förutbet hyror/avgifter	450 913	424 852
Summa	706 833	700 293

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 500 000	61 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut sker höjning av årsavgifterna med 2% fr o m 1 februari 2026. Inga ytterligare höjningar är planerade efter räkenskapsårets utgång men kan dock inte uteslutas. Föreningen planerar att fortsätta amortera planenligt samt extra amorteringar framåt i den omfattning som likviditeten tillåter. Föreningen får därmed ett ökat låneutrymme tillsammans med sparande av likvida medel för att klara framtida reparationer och underhåll enligt underhållsplan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Predrag Cupurdija
Ordförande

Ingrid Wahlén
Styrelseledamot

Karin Persson Gode
Styrelseledamot

Per-Erik Liljeström
Styrelseledamot

Ulrika Alestam
Styrelseledamot

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

Christina Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 21:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 15:25

DOCUMENT ID:

H1gyUIEokzg

ENVELOPE ID:

S1k88Noyfe-H1gyUIEokzg

DOCUMENT NAME:

Brf Vattenfallet, 769622-0370 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

d397c3a29545a9601e4dea8d4555469e56fb36d5cff2a249982cf13b526f424c299004e5e0f1175ed4a05d31a8ad831295d63a06fd7a8afb90b2201aeaaedfb8

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. Predrag Cupurdija cupurdija@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:56 20.05.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.199.206
2. ULRIKA ALESTAM ulrika_alestam@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:30 20.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.34.154
3. INGRID ELISABET WAHLÉN ingrid.wahlen56@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:37 20.05.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.45.164
4. KARIN PERSSON GODE karin.persson.gode@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:49 20.05.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.78.161
5. Per-Erik Liljeström tvperka@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:53 20.05.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.19.212
6. CHRISTINA ERIKSSON christina.eriksson@bakertillystockholm.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 21:59 20.05.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* 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 BRF Vattenfallet

Org.nr 769622-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattenfallet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

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 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 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vattenfallet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum på min elektroniska underskrift

Christina Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 22:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 15:25

DOCUMENT ID:

HJJ8UNoyMI

ENVELOPE ID:

BJkUIEskze-HJJ8UNoyMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 BRF Vattenfallet.pdf

4 pages

SHA-512:

3c641848335d4136c3d9117e9453554e3cb40c1f060d1
573db29659b38d647d40778c43fe83467ce0b1a65b189f
a88c2139ae6e6258c00c76d39df6a4cd8352e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA ERIKSSON	Signed	20.05.2026 22:01	eID	Swedish BankID
christina.eriksson@bakert illystockholm.se	Authenticated	20.05.2026 22:00	Low	IP: 135.225.52.139

* 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

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

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