



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattentunnan 3

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. 6
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 i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-12 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
Vattentunnan 3	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 504 kvm och 1 lokal om 122 kvm. Byggnadernas totalyta är 625 kvm.

Styrelsens sammansättning

Snezana Markovic	Ordförande
Hanna Sofia Bernhardt	Suppleant
Anna-Carin Wallin	Suppleant
Julia Carnehagen	Styrelseledamot
Oskar Magnusson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexandros Tsitinidis Auktoriserad revisor Add & Subtract Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2020** ● Renovering av bergvärmepump - Vid flera tillfällen. Diverse förbättringar pga ålder enligt U-plan. Byte av mjukvara och påfyllnad köldmedium.
- 2019-2020** ● Takrenovering - Pga ej kritiska, men oroande läckage i en lägenhet.
- 2020** ● Obligatorisk ventilationskontroll - Enligt U-plan.
Energideklaration - Enligt U-plan.
Byte av golvmatta i den uthyrda lokalen - Enligt U-plan.
Spolning av avloppsstammar - Enligt U-plan.
- 2021** ● Inköp av torktumlare - Enligt U-plan
Radonmätning - Enligt U-plan. Flyttas fram då det redan var utfört
- 2022** ● Nytt underlag på parkering och uteareal - Pga sättningar i asfalten. Enligt U-plan.
- 2023** ● Uppdatering av el och elcentraler samt belysning. Enligt U-plan.
- 2024** ● Underhåll av gårdsplan och parkeringsplatser
Ny port till hyreslokal enligt U-plan.
Underhåll av värmepump
- 2025** ● Stamspolning
Nya tvättmaskiner till tvättstugan
OVK-besiktning enligt U-plan.

Planerade underhåll

- 2026** ● Ny postanordning
Fastighetsnära förpackningsinsamling
Renovering av tvättstuga
Underhåll av VVC värmecirkulationspump - Enligt U-plan.
- 2027** ● Trapphusrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum Markets AB
El	Ellevio AB
Elarbeten	Elkronan
Lån	Handelsbanken
Revisor	Add & Subtract Revision AB
Städ	Oja Fönsterputs & Städ
Värme	Etk Service AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
VVS	Söderkyl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har valt att öppna ett checkkonto i Handelsbanken med förmånlig ränta för löpande transaktioner.

Styrelsen har under 2025 omförhandlat alla lån och valt att dela upp lånen i fem delar på fyra olika bindningstider, 1, 2 respektive 3 år med en ränta på mellan 2,73 och 3,25%.

Styrelsen har, i enlighet med rådande lag, tagit hjälp utav SBC för att gå över till redovisningsregelverket K3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Elavtalet med Fortum har förlängts med fortsatt rörligt pris.

Övriga uppgifter

Styrelsekonstellationen har under året varit oförändrad.

Styrelsen har bytt ut två tvättmaskiner i tvättstugan till nya maskiner pga. ålder.

Styrelsen har kontrollerat att stadgarna följer ny lag.

Föreningen har under året haft två städdagar där gård och trapphus fixats iordning samt att det har rensats i gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 13 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	680 255	651 879	627 798	594 473
Resultat efter fin. poster	-80 056	6 384	-394	-198 825
Soliditet (%)	38	39	38	39
Yttre fond	527 232	472 266	387 647	325 311
Taxeringsvärde	13 750 000	12 657 000	12 657 000	12 657 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	850	818	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,5	65,7	65,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 814	12 888	12 948	13 007
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 333	10 393	10 441	10 489
Sparande / kvm totalyta, kr	215	350	242	325
Elkostnad / kvm totalyta, kr	125	132	120	112
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	64	51	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	196	171	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,04	1,08	-
Räntekänslighet (%)	14,49	15,16	15,84	-

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 belänad 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

Föreningen uppvisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -80 056 kr. Förlusten är i huvudsak hänförlig till de kraftigt stigande räntekostnaderna under året. Föreningens genomsnittliga skuldränta ökade från 1,04 % under 2024 till 2,43 % under 2025, vilket har medfört en betydande belastning på föreningens kassaflöde och resultat. Styrelsen har omförhandlat lånen i syfte att åstadkomma en bättre räntekostnad inför 2026.

Vidare har planenliga reserveringar till fonden för yttre underhåll gjorts i enlighet med föreningens stadgar med 105 774 kr. Även om årsavgifterna justerades upp under året, har höjningen inte fullt ut kompenserat för de ökade finansiella kostnaderna.

Det är dock viktigt att notera att förlusten understiger årets avskrivningar, vilka uppgår till -190 tkr. Avskrivningarna har också blivit lite högre pga bytet till K3. Rörelseresultat exkl. avskrivningar uppgick till 255 469 kr vilket efter avdrag för räntenettot utvisar ett positivt resultat om 110 075 kr. Föreningen har därmed ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och styrelsen bedömer föreningens finansiella ställning som fortsatt god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 824 075	-	-	5 824 075
Upplåtelseavgifter	454 000	-	-	454 000
Fond, yttre underhåll	472 266	-50 808	105 774	527 232
Balanserat resultat	-2 550 596	57 192	-105 774	-2 599 178
Årets resultat	6 384	-6 384	-80 056	-80 056
Eget kapital	4 206 128	0	-80 056	4 126 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 493 404
Årets resultat	-80 056
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 774
Totalt	-2 679 234
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	22 992
Balanseras i ny räkning	-2 654 842

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	680 255	651 879
Summa rörelseintäkter		680 255	651 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-318 661	-361 367
Övriga externa kostnader	8	-108 864	-82 349
Personalkostnader	9	2 738	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 131	-151 512
Summa rörelsekostnader		-614 917	-595 228
RÖRELSERESULTAT		65 338	56 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 178	17 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-157 572	-68 006
Summa finansiella poster		-145 394	-50 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 056	6 384
ÅRETS RESULTAT		-80 056	6 384

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	9 185 532	9 366 564
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	104 134	30 108
Summa materiella anläggningstillgångar		9 289 667	9 396 673
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 289 667	9 396 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 065	0
Övriga fordringar	14	576 120	1 124 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 045	25 292
Summa kortfristiga fordringar		622 230	1 149 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		859 124	334 433
Summa kassa och bank		859 124	334 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 481 355	1 484 042
SUMMA TILLGÅNGAR		10 771 021	10 880 714

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 278 075	6 278 075
Fond för yttre underhåll		527 232	472 266
Summa bundet eget kapital		6 805 307	6 750 341
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 599 179	-2 550 596
Årets resultat		-80 056	6 384
Summa ansamlad förlust		-2 679 235	-2 544 213
SUMMA EGET KAPITAL		4 126 072	4 206 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 169 667	0
Summa långfristiga skulder		5 169 667	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 288 420	6 495 622
Leverantörsskulder		18 814	11 084
Övriga kortfristiga skulder		0	34 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	168 048	133 004
Summa kortfristiga skulder		1 475 282	6 674 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 771 021	10 880 714

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 338	56 651
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	190 131	151 512
	255 469	208 163
Erhållen ränta	12 178	17 739
Erlagd ränta	-142 826	-68 363
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 821	157 539
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 325	-9 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 848	-7 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 648	140 310
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 125	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-37 535	-30 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 535	-30 028
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 012	110 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 425 155	1 314 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 408 142	1 425 155

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattentunnan 3 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 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:

Stomme och grund	0,97 %
Yttertak	2,38 %
Fasader	5,56 %
Fönster	10,43 %
Stamledningar VA	4,91 %
Stamledningar Värme	1,78 %
Styr & övervakning	4,39 %
Ventilation	16,69 %
El	1,70 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	445 692	428 544
Hysesintäkter lokaler, moms	190 392	176 500
Hysesintäkter p-plats	30 000	30 468
Hysesintäkter p-plats, moms	6 000	1 567
Deb. fastighetsskatt, moms	5 522	9 544
Pantsättningsavgift	1 176	2 292
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	0	98
Öres- och kronutjämning	3	-0
Summa	680 255	651 879

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	25 895	23 822
Besiktningar	4 374	4 010
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 694	0
Gårdkostnader	1 137	1 792
Gemensamma utrymmen	1 356	9
Mattvätt/Hyrmattor	4 036	3 978
Förbrukningsmaterial	0	2 299
Summa	42 492	35 910

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 895	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 984
Värmeanläggning/undercentral	0	4 204
Ventilation	0	2 336
Elinstallationer	2 484	0
Summa	4 379	12 524

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	50 808
VVS	22 992	0
Summa	22 992	50 808

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	79 580	82 711
Vatten	42 875	40 083
Sophämtning/renhållning	18 140	19 120
Summa	140 595	141 914

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 046	25 381
Tomträttsavgäld	50 250	67 000
Kabel-TV	2 332	1 719
Fastighetsskatt	28 574	26 110
Summa	108 202	120 210

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	355	738
Revisionsarvoden extern revisor	54 825	22 524
Styrelseomkostnader	1 145	918
Fritids och trivselkostnader	420	0
Föreningskostnader	1 354	2 707
Förvaltningsarvode enl avtal	37 064	35 451
Överlåtelsekostnad	1 978	4 012
Pantsättningskostnad	1 695	3 440
Administration	4 629	2 353
Konsultkostnader	5 400	10 205
Summa	108 864	82 349

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-2 083	0
Arbetsgivaravgifter	-655	0
Summa	-2 738	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	157 572	68 006
Summa	157 572	68 006

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 191 163	11 191 163
Omklassificering	31 232	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 222 395	11 191 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 824 599	-1 677 335
Årets avskrivning	-212 264	-147 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 036 863	-1 824 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 185 532	9 366 564
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 361 000	8 018 000
Taxeringsvärde mark	4 389 000	4 639 000
Summa	13 750 000	12 657 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 328	203 328
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 328	203 328
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-203 328	-203 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-203 328	-203 328
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 126	273 126
Årets inköp	83 125	0
Årets utrangering	-120 125	0
Årets omklassificering	-31 232	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 894	273 126
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-243 018	-238 770
Årets avskrivning	-9 099	-4 248
Årets utrangering	120 125	0
Årets omklassificering	31 232	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-100 760	-243 018
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 134	30 108

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 477	9 095
Skattefordringar	10 839	13 303
Momsavräkning	6 786	11 197
Transaktionskonto	112 474	125 737
Borgo räntekonto	436 544	964 984
Summa	576 120	1 124 317

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	25 707	24 709
Förutbet kabel-TV	588	583
Förutbet tomträttsavgäld	16 750	0
Summa	43 045	25 292

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	löst			1 925 696
Handelsbanken	2028-03-30	3,25 %	1 296 520	1 296 520
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,73 %	31 002	46 016
Handelsbanken	2027-03-30	3,11 %	1 977 479	2 000 000
Handelsbanken	löst			1 227 390
Handelsbanken	2028-04-30	2,90 %	1 925 696	
Handelsbanken	2026-04-30	2,73 %	1 227 390	
Summa			6 458 087	6 495 622
Varav kortfristig del			1 288 420	6 495 622

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 307 947 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	207	0
Uppl kostn el	9 123	10 172
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	0
Uppl kostn räntor	22 740	7 994
Uppl kostn vatten	11 200	10 058
Uppl kostnad Sophämtning	4 535	4 006
Uppl kostnad arvoden	2 917	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	916	3 142
Förutbet hyror/avgifter	88 410	87 632
Summa	168 048	133 004

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 653 500	6 653 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens bostadsavgifter har höjts med 2% från April 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Julia Carnehagen
Styrelseledamot

Oskar Magnusson
Styrelseledamot

Snezana Markovic
Ordförande

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

Add & Subtract Revision AB
Alexandros Tsitinidis
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 11:41

DOCUMENT ID:

H1kpPMIpWg

ENVELOPE ID:

Bk03DMLaWx-H1kpPMIpWg

DOCUMENT NAME:

Brf Vattentunnan 3, 769609-5251 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

872d7315b3e26f9adfd3ad23b46241cde530bbec342c4c
ad6049c98a44c0bc5068d8f28caaffb032f206b8cbd9d32
75f43f922e58fe2476d72784de08a23b8e9

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. Snezana Markovic s.markovic89@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:59 22.04.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.136.54.234
2. OSKAR ERIK ALVAR MAG NUSSEN om@hotmail.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:32 23.04.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.153
3. JULIA VICTORIA MARIA C ARNEHAGEN juliacarnehagen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:58 23.04.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.141
4. ALEXANDROS TSITINIDIS alexandros@addsubtract.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:16 23.04.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.71.169.109

* 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 Vattentunnan 3
Org.nr 769609-5251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentunnan 3 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- ♦ 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.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ♦ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ♦ 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 Vattentunnan 3 för räkenskapsåret 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 revisorssed 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 fortlopande 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Add & Subtract Revision AB

Alexandros Tsinidis
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 11:41

DOCUMENT ID:

HykTvFLa-g

ENVELOPE ID:

rJChDfU6Wx-HykTvFLa-g

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

bc94da3434e0c812f5abbc67a138b2819f4924b8881b33
863365c3caeb883904d0f692681a4495e03063725a81c
7592baff6edbb80a193ca1a5ef02e0022f82c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDROS TSITINIDIS	Signed	23.04.2026 20:14	eID	Swedish BankID
alexandros@addsubtract.se	Authenticated	23.04.2026 20:13	Low	IP: 94.71.169.109

* 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