Bostadsrättsföreningen Vattenparken

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Vattenparken

Org.nr: 769635-9129

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattenparken, 769635-9129, med säte i Staffanstorp, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-11 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Nicole Nocun	2026
Ledamot	Jasmin Hasanovic	2026
Ledamot	Johanna Sternskog	2026
Suppleant	André Atle	2026
Suppleant	Simon Wijmenga	2026
Suppleant	Sofia Norman	2026

Revisor	
Auktoriserad revisor	Tommy Jonasson Baker Tilly Luminor Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:367 i Staffanstorp kommun med därpå uppförda byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Vikhems bygata 77-119 (ojämna nummer) samt Halmgränd 2-28 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	24	16	13

Total tomtarea:	7 924	kvm
Total bostadsarea:	4 574	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 574	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-10-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. Från 2026-01-01 biträder SBC styrelsen med den tekniska förvaltningen.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Ohlssons
Elavtal avseende volym	Fortum
Gas	E.ON
Mätning El/Vatten/Värme	Elvaco
Serviceavtal gaspanna	Viessmann
Serviceavtal hissar	ALT Hiss
Laddstolpar	Elaway
Parkering	Securitas

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 293 588 kr (227 191 kr 2024). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-02-15 av OVK Center. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 105 263 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 242 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-13 samt extra föreningsstämma 2025-05-07.
Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 13 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 79 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kallvatten, värme samt avgift laddstolpe .
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 324	4 078	3 625	3 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	-356	-249	-262	-282
Förändring av underhållsfond	1 105	1 105	915	448
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-293	-186	-34	415
Sparande kr/kvm	140	201	161	187
Soliditet, %	68	67	67	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	892	853	730	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	96	92	87
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	670	638	555	529
Driftkostnad kr/kvm	379	335	359	412
Energikostnad kr/kvm	211	199	214	280
Ränta kr/kvm	268	224	146	123
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	242	242	200	100
Skuldsättning kr/kvm	10 869	11 028	11 354	11 171
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 869	11 028	11 354	11 171
Räntekänslighet (%)	12	13	16	16
Snittränta, (%)	2.46	2.03	1.29	1.11

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	106 920 000	2 467 900	- 3 270 524	- 248 912
Disposition enligt föreningsstämma			-248 912	248 912
Avsättning till underhållsfond		1 105 263	-1 105 263	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 355 730
Vid årets slut	**106 920 000**	**3 573 163**	**- 4 624 699**	**- 355 730**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 3 519 436
Årets resultat före fondändring	- 355 730
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 105 263
Summa över/underskott	**- 4 980 429**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 4 980 429
Totalt	**- 4 980 429**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	3 069 761	2 923 350
Övriga rörelseintäkter	*3*	1 253 887	1 154 332
Summa rörelseintäkter		**4 323 648**	**4 077 682**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-2 029 118	-1 758 173
Övriga kostnader	*5*	-160 490	-298 860
Personalkostnader	*6*	-110 392	-110 392
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-1 167 934	-1 167 934
Summa rörelsekostnader		**-3 467 934**	**-3 335 359**
RÖRELSERESULTAT		**855 714**	**742 323**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 525	33 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 223 969	-1 025 038
Summa finansiella poster		**-1 211 444**	**-991 235**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-355 730**	**-248 912**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-355 730**	**-248 912**
ÅRETS RESULTAT		**-355 730**	**-248 912**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	154 071 140	155 239 074
Summa materiella anläggningstillgångar		**154 071 140**	**155 239 074**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**154 071 140**	**155 239 074**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9	2 728
Övriga fordringar		482 407	525 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	352 649	528 183
Summa kortfristiga fordringar		**835 065**	**1 056 213**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*11*	1 189 772	1 323 568
Summa kassa och bank		**1 189 772**	**1 323 568**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 024 837**	**2 379 781**
SUMMA TILLGÅNGAR		**156 095 977**	**157 618 855**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 920 000	106 920 000
Underhållsfond		3 573 163	2 467 900
Summa bundet eget kapital		**110 493 163**	**109 387 900**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 624 699	-3 270 524
Årets resultat		-355 730	-248 912
Summa fritt eget kapital		**-4 980 429**	**-3 519 436**
SUMMA EGET KAPITAL		**105 512 734**	**105 868 464**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*12 , 13*	33 628 620	15 793 915
Summa långfristiga skulder		**33 628 620**	**15 793 915**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**33 628 620**	**15 793 915**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*12 , 13*	16 085 052	34 645 946
Leverantörsskulder		93 123	411 815
Övriga skulder		55 222	215 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	721 226	682 780
Summa kortfristiga skulder		**16 954 623**	**35 956 476**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**16 954 623**	**35 956 476**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**156 095 977**	**157 618 855**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		855 714	742 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 167 934	1 167 934
Summa		**2 023 648**	**1 910 257**
Erhållen ränta		12 525	33 803
Erlagd ränta		-1 223 969	-1 025 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**812 204**	**919 022**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		221 148	-389 737
Ökning av rörelseskulder		-440 959	431 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**592 393**	**960 350**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		34 645 946	0
Amortering av låneskulder		-35 372 135	-1 492 979
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-726 189**	**-1 492 979**
Årets kassaflöde		**-133 796**	**-532 629**
Likvida medel vid årets början		**1 323 568**	**1 856 197**
Likvida medel vid årets slut		**1 189 772**	**1 323 568**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	120 år
Markanläggningar	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	3 065 748	2 919 600
Hyresintäkter		
Hyror p-platser/garage	4 013	3 750
Totalt årsavgifter och hyror	**3 069 761**	**2 923 350**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	956
Vatten	272 357	192 252
El	162 894	234 350
Uppvärmning	321 862	443 667
Försäkringsersättningar	172 237	0
Överlåtelseavgifter	14 552	11 224
Övriga intäkter	184 992	160 667
Kommunikation	124 993	111 216
Totalt övriga rörelseintäkter	**1 253 887**	**1 154 332**

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	294 988	299 498
Uppvärmning	427 510	399 265
Vatten och avlopp	242 371	212 221
Avfallshantering	140 129	155 905
Teknisk förvaltning	153 892	147 916
Serviceavtal	3 300	19 310
Besiktningskostnader	101 051	7 963
Snöröjning	132 680	78 863
Bevakningskostnader	836	574
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 480	14 253
Bredband	126 337	100 312
Kabel-TV	0	384
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	1 692
Försäkringar	93 388	66 144
Förbrukningsmaterial	5 569	26 683
	1 735 530	**1 530 982**
Reparationer		
Hiss	21 254	3 063
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	6 975
Vattenskador	235 915	25 686
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	17 411
VA & sanitet, installationer	19 387	8 587
Värme, installationer	14 944	16 273
El, installationer	0	36 608
Ventilation	2 088	112 587
	293 588	**227 191**
Totalt fastighetskostnader	**2 029 118**	**1 758 173**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 270	6 270
Förvaltningskostnader	115 081	134 043
Revision	17 450	12 800
Tele och post	7 746	9 811
Jurist- och advokatkostnader	0	1 684
Lämnade skadestånd	0	5 000
Kontorsmateriel och trycksaker	23	0
Bankkostnader	2 812	5 243
IT-tjänster	3 159	5 186
Övriga externa tjänster	6 250	46 750
Övriga externa kostnader	1 700	1 600
Kostnader av engångskaraktär	0	70 473
Totalt övriga kostnader	**160 490**	**298 860**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	84 000	84 000
Sociala kostnader	26 392	26 392
	110 392	**110 392**
Totalt personalkostnader	**110 392**	**110 392**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 126 521	1 126 521
Markanläggningar	41 413	41 413
	1 167 934	**1 167 934**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**1 167 934**	**1 167 934**

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	52 258 000	52 258 000
Summa:	**52 258 000**	**52 258 000**

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	135 178 000	135 178 000
Mark	24 000 000	24 000 000
Markanläggningar	621 208	621 208
Utgående anskaffningsvärden	**159 799 208**	**159 799 208**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 501 465	- 3 374 944
Markanläggningar	- 58 669	- 17 256
Årets avskrivning på byggnader	- 1 126 521	- 1 126 521
Årets avskrivning på markanläggningar	- 41 413	- 41 413
Utgående avskrivningar	**-5 728 068**	**-4 560 134**
Utgående redovisat värde	**154 071 140**	**155 239 074**
Varav		
Byggnader	129 550 014	130 676 535
Mark	24 000 000	24 000 000
Markanläggningar	521 126	562 539
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	79 798 000	76 798 000
Taxeringsvärde mark	17 299 000	17 099 000
	97 097 000	**93 897 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	97 097 000	93 897 000
	97 097 000	**93 897 000**

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	257 158	256 571
Förutbetalda kostnader	95 491	271 612
Summa	**352 649**	**528 183**

Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 185 407	1 317 303
Transaktionskonto Swedbank	4 365	6 265
Summa	**1 189 772**	**1 323 568**

Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 085 052	34 645 946
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 628 620	15 793 915
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**49 713 672**	**50 439 861**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	2,62 %	16 501 078	0
SEB	2026-11-28	2,52 %	15 552 220	15 793 915
Swedbank	2028-12-21	2,80 %	17 660 374	0
Swedbank	Löst		0	16 646 092
Swedbank	Löst		0	17 999 854
Summa skulder till kreditinstitut			**49 713 672**	**50 439 861**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 085 052	-34 645 946
			33 628 620	**15 793 915**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	110 393	110 393
Upplupna räntekostnader	176 312	113 089
Förutbetalda intäkter	321 362	332 472
Upplupna revisionsarvoden	16 700	14 750
Upplupna kostnader	96 459	112 076
Summa	**721 226**	**682 780**

Underskrifter

Staffanstorp enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Nicole Nocun
Ordförande

Jasmin Hasanovic
Ledamot

Johanna Sternskog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly Luminor Revision AB
Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 05:52

SENT BY OWNER:
Rasmus Bertilsson ▪ 24.03.2026 16:11

DOCUMENT ID:
rkQqtXxjbe

ENVELOPE ID:
Hyz5tXlibg-rkQqtXxjbe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vattenparken.pdf
17 pages

SHA-512:
a86747ade3c275f8f2f60d3fdd5c2d2dbb9def117878ad497fd862c4cad087fd2f4d45e37e69bd21ff0358ef701a525ef918a2381900d8565adab2d282b907da

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
NICOLE NOCUN	Signed	24.03.2026 19:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/08/18)
	Authenticated	24.03.2026 19:28	Low	
JASMIN HASANOVIC	Signed	24.03.2026 19:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/02)
	Authenticated	24.03.2026 19:29	Low	
JOHANNA STERNSKOG	Signed	24.03.2026 19:31	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/02/16)
	Authenticated	24.03.2026 16:32	Low	
TOMMY JONASSON	Signed	25.03.2026 05:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/05/22)
	Authenticated	25.03.2026 05:49	Low	

* 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 Vattenparken, org.nr 769635-9129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenparken 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 kassaflöden 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 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:

- 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.
- 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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.

Assently: 6bea680403268a2d1a44bd7782a0f98635851d81112596025dfe90499c4e70a53dfe9c906292abcb74dee4c102cb6e887ce35190e0e55d236433c3014eda19b9

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vi revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenparken 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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.

Växjö den dag som framgår av vår underskrift

Baker Tilly Luminor Revision AB

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Assently: 6bea680403268a2d1a44bd7782a0f98635851d81112596025dfe90499c4e70a53dfe9c906292abcb74dee4c102cb6e887ce35190e0e55d236433c3014eda19b9

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2026

Revisionsberättelse 2025-12-31 (Bostadsrättsföreningen Vattenparken).pdf
(522276 byte)
SHA-512: 5e2f63594231054f05fb0f86803026c93b4b2
0993c9237a90fca768b4d8a67f9a7328cdf975a3bd2f26
f731baba3cd33e168c12eb20a345d4d5af126394531f6

Underskrifter

2026-03-25 05:50:40 (CET)

Tommy Jonasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse Brf Vattenparken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
6bea680403268a2d1a44bd7782a0f98635851d81112596025dfe90499c4e70a53dfe9c906292abcb74dee4c102cb6e887ce35190e0e55d236433c3014eda19b9

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

