

Årsredovisning 2024

Brf Vattentornet 5

716419-2127



 BJe4ucZQjyg-rkm4u9W7j1g

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattentornet 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-26 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattentornet 5	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 2 780 kvm och 3 lokaler om 123 kvm där 1 mast (Net4Mobility) är inräknad.

Styrelsens sammansättning

Johan Liedström	Ordförande
Anna-Karin Maria Kask	Styrelseledamot
Jonas Olof Bergfeldt	Styrelseledamot
Lina B M Skjöldebrand Ullberg	Styrelseledamot
Niklas Holmén	Styrelseledamot

Valberedning

Helena Wennergren, Nicholas Rundbom och Acke Roll.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Ola Trané	Revisor	Kungsbron Borevision
Peter Daneryd	Internrevisor	
Mikael Larsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med den 1 augusti höjdes avgiften med 6 (sex) procent. Föreningens ekonomi har påverkats genom höjda kostnader orsakat av inflation och höga räntor under 2024. Föreningens ekonomi följer dock den budget som gjorts upp och föreningen har inte överraskats av oväntade kostnader.

Styrelsen kan dock konstatera att räntorna är på väg ner vilket är positivt, men att de ökade priserna kommer belasta föreningen framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Under året löpte avtal med Fastighetsägarna Stockholm ut gällande teknisk förvaltning. Därefter har det uppdraget gått över till Nabo.

Övriga uppgifter

Återkoppling till de boende har gjorts av den besiktning av lägenheter som tidigare gjorts. De flesta lägenheterna är utan anmärkning. Från besiktningen kan vi dra slutsatsen att inga omedelbara brister finns i lägenheterna. Men att det finns saker som lämpligen bör lyftas in i det ordinarie planerade underhållet.

Två gemensamma städdagar har hållits under året, en på våren och en på hösten.

Entrédörren har varit trasig periodvis. Mekaniken har så småningom behövts bytas och dörren fungerar nu tillfredsställande. Anledningen till det är att dörren skadats genom felaktigt bruk.

Som alltid sätter föreningen upp julgran och bjuder på glögg kring Lucia vilket är en munter och trevlig tillställning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köpare vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 715 407	2 942 090	2 845 472	2 772 999
Resultat efter fin. poster	-413 613	-391 086	297 801	274 692
Soliditet (%)	3	5	7	5
Yttre fond	1 003 136	751 565	390 654	195 327
Taxeringsvärde	142 522 000	142 522 000	142 522 000	103 127 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	812	789	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	76,1	77,1	78,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 008	6 195	6 382	6 569
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 753	5 932	6 112	6 291
Sparande per kvm totalyta, kr	1	70	269	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	30	44	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	215	189	171	187
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	252	241	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	2,86	1,08	0,87
Räntekänslighet (%)	6,97	7,63	8,08	8,40

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för år 2024. Det redovisade resultatet är i nivå med lagd budget. Föreningen har för åren 2021 och 2022 redovisat positivt resultat vilket skapat en mycket god kassa som nu till del nyttjats. Höjning av avgifter har gjorts löpande och planeras framåt för att hantera förlust. En icke uthyrda lokal minskar tillfälligt föreningens intäkter.

2025 års budget är i balans. Med planerade avgiftshöjningar samt den goda likviditet föreningen har finns god täckning för såväl löpande kostnader, löpande underhåll samt amorteringar enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	8 493 656	-	-	8 493 656
Upplåtelseavgifter	5 841 907	-	-	5 841 907
Fond, yttre underhåll	751 565	-	251 571	1 003 136
Balanserat resultat	-13 699 925	-391 086	-251 571	-14 342 581
Årets resultat	-391 086	391 086	-413 613	-413 613
Eget kapital	996 118	0	-413 613	582 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 342 581
Årets resultat	-413 613
Totalt	-14 756 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	427 566
Balanseras i ny räkning	-15 183 761
	-14 756 195

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 715 407	2 942 090
Övriga rörelseintäkter	3	-5	22 943
Summa rörelseintäkter		2 715 402	2 965 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 784 465	-2 004 931
Övriga externa kostnader	9	-179 311	-257 250
Personalkostnader	10	-141 942	-176 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 348	-417 348
Summa rörelsekostnader		-2 523 066	-2 855 617
RÖRELSERESULTAT		192 336	109 416
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		28	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-605 977	-500 542
Summa finansiella poster		-605 949	-500 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-413 613	-391 086
ÅRETS RESULTAT		-413 613	-391 086

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	16 531 420	16 871 752
Maskiner och inventarier	13	141 218	218 234
Summa materiella anläggningstillgångar		16 672 638	17 089 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 672 638	17 089 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		89 862	6 312
Övriga fordringar	14	41 355	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126 888	88 595
Summa kortfristiga fordringar		258 105	94 947
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 227 879	1 935 653
Summa kassa och bank		1 227 879	1 935 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 485 984	2 030 600
SUMMA TILLGÅNGAR		18 158 623	19 120 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 335 563	14 335 563
Fond för yttre underhåll		1 003 136	751 565
Summa bundet eget kapital		15 338 699	15 087 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 342 581	-13 699 925
Årets resultat		-413 613	-391 086
Summa fritt eget kapital		-14 756 195	-14 091 010
SUMMA EGET KAPITAL		582 504	996 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 701 719	15 221 719
Leverantörsskulder		149 852	124 869
Skatteskulder		14 001	13 177
Övriga kortfristiga skulder		28 934	46 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	681 612	718 203
Summa kortfristiga skulder		17 576 118	16 124 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 158 623	19 120 587

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	192 336	109 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	417 348	417 348
	609 684	526 764
Erhållen ränta	28	40
Erlagd ränta	-625 879	-450 141
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 167	76 663
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-163 158	-1 399
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 449	115 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-187 775	190 519
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-520 000	-520 000
Depositioner	0	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-520 000	-595 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-707 775	-404 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 935 653	2 340 135
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 227 879	1 935 653

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattentornet 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Om- och tillbyggnad	1,5 - 4 %
Inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 396 166	2 256 414
Hysesintäkter, lokaler	119 222	465 605
Hysesintäkter, p-platser	182 250	198 000
Pantförskrivningsavgift	3 438	8 925
Överlåtelseavgift	4 299	11 817
Andrahandsuthyrning	10 032	1 329
Summa	2 715 407	2 942 090

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering moms	0	5 140
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Elstöd	0	17 805
Summa	-5	22 943

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering extern	3 790	5 140
Fastighetsskötsel	68 716	74 501
Städning	61 829	42 067
Sotning	0	14 423
Besiktningskostnader	3 275	71 875
Serviceavtal	31 390	21 021
Radon	0	1 950
Brandskydd	11 450	9 504
Yttre skötsel	19 013	43 978
Vinterunderhåll	114 873	99 533
Summa	314 336	383 993

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	124 612	182 037
Summa	124 612	182 037

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	0	175 995
Summa	0	175 995

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	72 548	88 053
Uppvärmning	624 633	549 675
Vatten	117 002	93 606
Sophämtning	158 279	126 948
Grovsopor	63 302	66 480
Summa	1 035 764	924 762

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 742	90 217
Självrisker	0	43 306
Kabel-TV	69 043	66 278
Bredband	1 428	1 428
Fastighetsskatt	139 540	136 916
Summa	309 753	338 145

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	33 404
Förbrukningsmaterial	1 823	8 263
Telekommunikation	14 488	11 549
Datakommunikation	1 199	0
Övriga förvaltningskostnader	17 522	35 867
Revisionsarvoden	25 929	19 875
Ekonomisk förvaltning	103 220	121 114
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 394	6 436
Överlåtelsekostnad	4 299	11 817
Pantsättningskostnad	3 438	8 925
Summa	179 311	257 250

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	108 000	133 996
Sociala avgifter	33 942	42 092
Summa	141 942	176 088

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	605 787	499 681
Dröjsmålskostnader	99	861
Kostnadsränta skatter och avgifter	91	0
Summa	605 977	500 542

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 204 926	25 204 926
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 204 926	25 204 926
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 333 174	-7 992 842
Årets avskrivning	-340 332	-340 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 673 506	-8 333 174
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 531 420	16 871 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 162 251</i>	<i>4 162 251</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 806 000	38 806 000
Taxeringsvärde mark	103 716 000	103 716 000
Summa	142 522 000	142 522 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	798 801	798 801
Utgående anskaffningsvärde	798 801	798 801
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-580 567	-503 551
Avskrivningar	-77 016	-77 016
Utgående avskrivning	-657 583	-580 567
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 218	218 234

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 900	40
Övriga kortfristiga fordringar	39 455	0
Summa	41 355	40

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 179	12 428
Fastighetsskötsel	14 649	0
Städning	18 515	0
Försäkringspremier	38 573	34 910
Kabel-TV	15 142	15 168
Bredband	119	119
Förvaltning	26 711	25 970
Summa	126 888	88 595

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-08-21	3,184%	4 310 000	4 830 000
Nordea	2025-08-19	3,200%	5 500 000	5 500 000
Nordea	2025-05-17	3,247%	4 891 719	4 891 719
Nordea	2025-11-27	3,280%	2 000 000	2 000 000
Summa			16 701 719	17 221 719
Varav kortfristig del			16 701 719	15 221 719

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 101 719 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 783	60 714
El	7 306	7 956
Uppl kostn fjärrvärme	82 781	83 694
Kabel-TV	648	708
Utgiftsräntor	62 442	82 344
Vatten	19 518	15 637
Löner	117 600	114 600
Uppl kostn renhållningsavg	27 186	21 008
Sociala avgifter	36 950	36 000
Förutbetalda avgifter/hyror	291 398	275 542
Beräknat revisionsarvode	23 000	20 000
Summa	681 612	718 203

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 911 719	16 911 719

NOT 19, HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Året 2024 har varit utan större överraskningar. Verksamheten har flutit på utan bekymmer. Styrelsen har dock varit tvungen att ta hänsyn till det ekonomiska bortfall som det inneburit att den ena hyreslokalen stått outhyrd längre än vi hoppats.

Underskrifter

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

Stockholm kommun

Anna-Karin Kask
Styrelseledamot

Johan Liedström
Ordförande

Jonas Olof Bergfeldt
Styrelseledamot

Lina Skjöldebrand Ullberg
Styrelseledamot

Niklas Holmén
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Ola Trané
Revisor

Peter Daneryd
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 10:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 03.03.2025 11:54

DOCUMENT ID:

rkm4u9W7j1g

ENVELOPE ID:

BJe4ucZQjyg-rkm4u9W7j1g

DOCUMENT NAME:

Brf Vattentornet 5, 716419-2127 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna-Karin Maria Kask akkask@live.se	Signed Authenticated	03.03.2025 12:40 03.03.2025 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.3.20
2. JOHAN LIEDSTRÖM johan.liedstrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 13:41 03.03.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 130.229.181.17
3. Jonas Olof Bergfeldt jonas.bergfeldt@nopicnic.se	Signed Authenticated	03.03.2025 16:04 03.03.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 209.35.186.50
4. NIKLAS HOLMÉN holmen.niklas@outlook.com	Signed Authenticated	10.03.2025 19:45 10.03.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.84.236
5. Lina B M Skjöldebrand Ullberg lina.skjoldebrand@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 20:22 10.03.2025 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.147
6. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	11.03.2025 05:44 11.03.2025 05:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
7. PETER DANERYD peter.daneryd@outlook.com	Signed Authenticated	12.03.2025 10:42 11.03.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 13.51.158.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Vattentornet 5, org.nr. 716419-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Peter Daneryd
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 10:43

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 03.03.2025 11:54

DOCUMENT ID:

SyW4u9b7oJx

ENVELOPE ID:

rJVd5Z7jJe-SyW4u9b7oJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vattentornet 5.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	11.03.2025 05:46 11.03.2025 05:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
2. PETER DANERYD peter.daneryd@outlook.com	 Signed Authenticated	12.03.2025 10:43 12.03.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 13.51.158.245

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