



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vätten

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Vattenhon 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 999 kvm och 7 lokaler om 337 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1336 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Stjernberg	Ordförande
Daniel Harte	Styrelseledamot
Jens Axelsson	Styrelseledamot
Jenny Lundin	Suppleant

Valberedning

Johan Stjernberg

Firmateckning

Firman teckas av styrelsen

Revisorer

Amanda Stommendal Revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1989** ● Rörstambyte
Elstambyte
- 2010** ● Energideklaration
- 2014** ● Markarbete/Dränering - Framsida mot gård samt en kortsida
- 2016** ● Taksäkerhetsarbeten
Stamrensning/spolning - Samtliga lägenheter och lokaler
Renovering av trapphus och vissa ytskikt källare
Installation av larm i hiss, port 361 - Lagstadgat krav. Installation efter hissbesiktning
Utbyte av handikapphiss, port 361 - Bekostat och utfört av Stockholms Stad
Installation av öppet fiber - Samtliga lägenheter och lokaler
- 2017** ● Byte av trasiga takpannor
Tömning av oljeavskiljare, källarlokal
Byte av port, källarlokal
- 2018** ● OVK - Enligt underhållsplan
Byte av expansionskärl (värmeanläggning) - Enligt underhållsplan
- 2019** ● Renovering av putsfasad - Enligt underhållsplan
Fönsterbyte/renovering - Enligt underhållsplan
Ytterdörrar/portar byte - Enligt underhållsplan
Renovering takkupor - Enligt underhållsplan
- 2020** ● Energideklaration - Enligt underhållsplan

Planerade underhåll

- 2023-2024** ● Inget

Avtal med leverantörer

Fastighetspartner	Solid fastighetspartner
Hissjour / service	Hissen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Vatten, avlopp och avfallshantering	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 431 751	1 431 685	1 236 837	1 239 108
Resultat efter fin. poster	-138 246	37 559	116 873	130 151
Soliditet (%)	52	52	52	51
Yttre fond	1 588 375	1 263 725	939 075	649 300
Taxeringsvärde	26 886 000	26 886 000	26 886 000	20 890 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	779	701	705
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,1	50,4	52,45	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 449	10 503	10 557	10 611
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 234	7 272	7 309	7 347
Sparande / kvm totalyta, kr	77	205	265	301
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	33	31	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	164	189	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	26	23	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	223	243	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,50	4,03	1,53	-
Räntekänslighet (%)	13,48	13,48	15,05	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 990 590	-	-	12 990 590
Upplåtelseavgifter	1 358 426	-	-	1 358 426
Fond, yttre underhåll	1 263 725	-	324 650	1 588 375
Balanserat resultat	-4 716 816	37 559	-324 650	-5 003 907
Årets resultat	37 559	-37 559	-138 246	-138 246
Eget kapital	10 933 484	0	-138 246	10 795 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 679 257
Årets resultat	-138 246
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 650
Totalt	-5 142 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 142 152

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	1 431 751	1 431 685
Summa rörelseintäkter		1 431 751	1 431 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-697 229	-651 928
Övriga externa kostnader	7	-184 216	-118 969
Personalkostnader	8	-31 538	-13 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 531	-236 364
Summa rörelsekostnader		-1 153 515	-1 020 402
RÖRELSERESULTAT		278 236	411 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 300	18 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-436 782	-392 153
Summa finansiella poster		-416 482	-373 724
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 246	37 559
ÅRETS RESULTAT		-138 246	37 559

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	18 851 580	19 092 111
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 851 580	19 092 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 851 580	19 092 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 423	72 589
Övriga fordringar	12	1 903 319	1 816 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 618	0
Summa kortfristiga fordringar		1 909 360	1 888 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 909 360	1 888 590
SUMMA TILLGÅNGAR		20 760 940	20 980 701

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 349 016	14 349 016
Fond för yttre underhåll		1 588 375	1 263 725
Summa bundet eget kapital		15 937 391	15 612 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 003 907	-4 716 816
Årets resultat		-138 246	37 559
Summa fritt eget kapital		-5 142 152	-4 679 257
SUMMA EGET KAPITAL		10 795 239	10 933 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 665 000	7 715 000
Leverantörsskulder		44 248	65 426
Skatteskulder		20 830	42 230
Övriga kortfristiga skulder		8 596	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	227 027	224 561
Summa kortfristiga skulder		9 965 701	8 047 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 760 940	20 980 701

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	278 236	411 283
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	240 531	236 364
	518 767	647 647
Erhållen ränta	20 300	18 429
Erlagd ränta	-447 062	-373 885
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 005	292 191
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	85 069	-85 512
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 236	59 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 838	265 913
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	105 838	215 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 795 331	1 579 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 901 170	1 795 331

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vätten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Byggnad	1,05 - 3,33 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	717 252	720 953
Hysesintäkter bostäder	78 876	78 876
Hysesintäkter lokaler	532 396	534 336
Hysesintäkter p-plats	42 000	43 000
Deb. fastighetsskatt	57 868	53 941
Påminnelseavgift	49	0
Dröjsmålsränta	158	580
Pantsättningsavgift	1 719	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 431 751	1 431 685

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	46 028	34 473
Städning enligt avtal	24 792	23 652
Hissbesiktning	5 912	3 519
Gårdkostnader	4 400	0
Snöröjning/sandning	19 194	25 544
Serviceavtal	0	9 224
Förbrukningsmaterial	1 018	1 264
Summa	101 344	97 676

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	663
Tvättstuga	0	2 875
Dörrar och lås/porttele	14 105	1 778
VVS	7 375	8 445
Elinstallationer	0	3 248
Hissar	6 930	3 613
Tak	0	8 400
Summa	28 410	29 022

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	50 423	44 037
Uppvärmning	238 519	219 253
Vatten	44 204	34 492
Sophämtning/renhållning	43 797	31 705
Grovsopor	1 265	9 947
Summa	378 208	339 434

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	49 418	45 338
Tomträttsavgäld	62 500	62 500
Kabel-TV	4 779	6 085
Fastighetsskatt	72 570	71 873
Summa	189 267	185 796

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	59 088	0
Inkassokostnader	726	2 683
Revisionsarvoden extern revisor	35 625	27 500
Föreningskostnader	0	473
Förvaltningsarvode enl avtal	79 533	76 336
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	2 580	0
Administration	2 513	1 191
Konsultkostnader	6 875	6 056
Bostadsrätterna Sverige	-4 730	4 730
Summa	184 216	118 969

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	7 538	3 141
Summa	31 538	13 141

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	435 615	392 092
Dröjsmålsränta	985	61
Övriga räntekostnader	182	0
Summa	436 782	392 153

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 229 781	22 229 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 229 781	22 229 781
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 137 670	-2 901 306
Årets avskrivning	-240 531	-236 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 378 201	-3 137 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 851 580	19 092 111
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 420 000	17 420 000
Taxeringsvärde mark	9 466 000	9 466 000
Summa	26 886 000	26 886 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 925	41 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 925	41 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 925	-41 925
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 925	-41 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 149	20 670
Transaktionskonto	830 870	727 157
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 903 319	1 816 001

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	1 618	0
Summa	1 618	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-05-28	3,00 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-05-28	3,00 %	2 990 000	2 990 000
Swedbank	2025-05-28	3,36 %	1 675 000	1 725 000
Swedbank	2025-05-23	4,36 %	2 000 000	2 000 000
Summa			9 665 000	9 715 000
Varav kortfristig del			9 665 000	7 715 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 415 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 964	0
Uppl kostn el	4 596	0
Uppl kostnad Värme	32 644	32 981
Uppl kostn räntor	30 372	40 652
Uppl kostn vatten	7 874	6 310
Uppl kostnad Sophämtning	3 920	0
Förutbet hyror/avgifter	144 657	144 618
Summa	227 027	224 561

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

10 613 000

2023-12-31

10 613 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Stjernberg
Ordförande

Daniel Harte
Styrelseledamot

Jens Axelsson
Styrelseledamot

Jenny Lundin
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.02.2026 07:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.02.2026 08:47

DOCUMENT ID:

BybwhBbjP-I

ENVELOPE ID:

ryzL3BWIDbx-BybwhBbjP-I

DOCUMENT NAME:

Brf Vätten, 769611-7014 - Årsredovisning 2024-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

046d457087ab7c75e6aea6ef53c1bcc797540db91522d8
6db886ad0c45257924da94e3a6818523bb81abdb0d0cc
62dea7f797fae3ed0b450b961247a800e5c66

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. DANIEL HARTE daniel@harte.se	 Signed Authenticated	12.02.2026 08:56 12.02.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.108.168
2. JOHAN STJERNBERG johan.stjernberg@live.se	 Signed Authenticated	12.02.2026 10:57 12.02.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.124.18
3. JENNY LUNDIN jennysofia.lundin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.02.2026 17:00 12.02.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.229
4. JENS BERTIL EMANUEL AXELSSON jens.axelsson@me.com	 Signed Authenticated	12.02.2026 17:39 12.02.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.189
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	13.02.2026 07:36 12.02.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.100

* 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 Vätten, org.nr 769611-7014.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vätten för ÅR 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 december 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vätten för ÅR 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Föreningsstämman avseende räkenskapsåret 2023 hölls den 17 april 2024. Föreningsstämman har därmed hållits senare än sex månader från räkenskapsårets utgång, vilket står i strid med § 12 i föreningens stadgar och 6 kap. 9 § Lag om ekonomiska föreningar.

Föreningsstämman har inte hållits inom sex månader efter räkenskapsårets utgång vilket avviker från bestämmelserna i 6 kap. 9 § Lag om ekonomiska föreningar samt 12 § i föreningens stadgar.

Halmstad den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.02.2026 07:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 12.02.2026 08:47

DOCUMENT ID:

H1mv3B-svZe

ENVELOPE ID:

rJlv2HWswbe-H1mv3B-svZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Vätten.pdf

2 pages

SHA-512:

2bde5dcadda68386f78dbc7bbde345f4887b473743793a
c64cf42d95db1b4a0d50ff3a21896e015118606376ae69
35a58f83f3f739d9fdc5956a259f77394f36

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	13.02.2026 07:40	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	13.02.2026 07:37	Low	IP: 208.56.29.139

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed