

Årsredovisning 2025

Brf Vattna

769636-1232



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Upplysning vid förlust	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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hörafsan 5	2020	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 3641 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 516 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Carlberg	Ordförande
Aleksandar Bacanovic	Styrelseledamot
Daniel Ahlberg	Styrelseledamot
Lennart Tomas Micael Sandström	Styrelseledamot
Mats Nilsson	Suppleant
Talieh Alsadat Mirsalehi	Suppleant

Valberedning

Inger Bjermo

Wanna Theodoridou

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Azets Revision& Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Årsöversyn brandventilation	Presto
Avfallshantering	RagnSells
Besiktning hissar, garageport	Dekra
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och värme	EON
Garage port	SBH Portservice
Service dörrautomatik	Avarn
Service hissar	Schindlers
Teknisk förvaltning	Hagtorn
Trädgårdsskötsel	Trädgårdskonsult AB
TV, bredband, porttelefon	Tele2
Vatten och avlopp	VA Syd

Övrig verksamhetsinformation

Under hösten genomfördes 5-års besiktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%. Omskrivning av 2 st lån from 2025-12-01. Extra amortering gjordes med 500 000.- på ett av lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 808 593	3 607 521	3 337 888	3 107 502
Resultat efter fin. poster	-1 266 775	-323 555	-84 122	130 320
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	2 218 316	1 225 316	232 316	122 996
Taxeringsvärde	107 569 000	100 689 000	100 689 000	100 689 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	886	844	771	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	85,2	82,3	82,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 833	14 131	14 502	14 666
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 153	11 396	11 695	14 666
Sparande / kvm totalyta, kr	165	181	268	346
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	45	75
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	36	38	43	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	31	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	134	119	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,52	1,70	0,93
Räntekänslighet (%)	15,61	16,74	18,80	20,77

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	124 510 000	-	-	124 510 000
Fond, yttre underhåll	1 225 316	-	993 000	2 218 316
Balanserat resultat	-928 552	-323 555	-993 000	-2 245 106
Årets resultat	-323 555	323 555	-1 266 775	-1 266 775
Eget kapital	124 483 210	0	-1 266 775	123 216 435

Uppllysning vid förlust

Årsredovisning för 2025 visar negativt resultat som till största delen beror på avskrivningar, högre pris räntekostnader samt p.g.a. övergången till K3.

För att ta igen det negativa resultatet har föreningen gjort en avgiftshöjning för 2026. Under 2026 kommer föreningen se över kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider. Samt för att göra så bra förutsättningar som möjligt så har föreningen gjort en engångsamortering i samband med att ett lån skrevs om.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 245 106
Årets resultat	-1 266 775
Totalt	-3 511 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-47 125
Balanseras i ny räkning	-3 464 756
	-3 511 881

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 808 594	3 607 521
Övriga rörelseintäkter	3	1 491	1 218
Summa rörelseintäkter		3 810 085	3 608 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 274 610	-1 246 741
Övriga externa kostnader	9	-288 156	-156 387
Personalkostnader	10	-114 585	-111 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 965 540	-1 139 150
Summa rörelsekostnader		-3 642 891	-2 654 002
RÖRELSERESULTAT		167 195	954 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 851	36 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 449 820	-1 314 588
Summa finansiella poster		-1 433 969	-1 278 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 266 775	-323 555
ÅRETS RESULTAT		-1 266 775	-323 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	172 601 132	174 556 328
Maskiner och inventarier	13	83 612	93 956
Summa materiella anläggningstillgångar		172 684 744	174 650 284
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 684 744	174 650 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 291
Övriga fordringar	15	782 204	1 115 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	109 656	171 046
Summa kortfristiga fordringar		891 860	1 294 057
Kassa och bank			
Kassa och bank		529 755	518 785
Summa kassa och bank		529 755	518 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 421 615	1 812 842
SUMMA TILLGÅNGAR		174 106 359	176 463 126

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 510 000	124 510 000
Fond för yttre underhåll		2 218 316	1 225 316
Summa bundet eget kapital		126 728 316	125 735 316
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 245 106	-928 552
Årets resultat		-1 266 775	-323 555
Summa ansamlad förlust		-3 511 881	-1 252 106
SUMMA EGET KAPITAL		123 216 435	124 483 210
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 007 500	25 057 500
Summa långfristiga skulder		25 007 500	25 057 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 357 500	26 407 500
Leverantörsskulder		56 016	56 553
Skatteskulder		549	2
Övriga kortfristiga skulder		11 338	13 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	457 021	444 612
Summa kortfristiga skulder		25 882 424	26 922 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 106 359	176 463 126

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 195	954 737
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 965 540	1 139 150
	2 132 735	2 093 887
Erhållen ränta	15 851	37 721
Erlagd ränta	-1 422 346	-1 333 298
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	726 239	798 310
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 903	-6 164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 466	-194 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	777 676	597 668
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	103 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	103 438
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	117 509
Amortering av lån	-1 100 000	-1 467 509
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-1 350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-322 324	-648 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 634 160	2 283 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 311 836	1 634 160

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,87 %
Fasader	2,76 %
Balkonger	2,76 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	4,83 %
Ventilation	3,87 %
El	2,15 %
Hissar	3,22 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 090 192	2 927 032
Hysesintäkter, p-platser	537 551	520 622
Kabel-TV/Bredband	135 420	131 028
Övriga intäkter	45 432	28 839
Summa	3 808 594	3 607 521

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-7
Övriga intäkter	1 497	1 225
Summa	1 491	1 218

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	51 994	46 832
Städning	58 032	57 625
Besiktning och service	63 326	73 697
Trädgårdsarbete	106 528	31 485
Snöskottning	22 567	29 310
Summa	302 447	238 949

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder	0	1 245
Soprum/miljöanläggning	7 076	6 226
Dörrar och lås/porttele	3 543	9 184
El	1 245	8 625
Hissar	7 481	29 243
Gård/markytor	0	73 750
Summa	19 345	128 273

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	47 125	0
Summa	47 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	229 192	215 300
Uppvärmning	163 140	173 367
Vatten	229 369	215 419
Sophämtning	32 332	34 297
Summa	654 033	638 383

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 675	72 446
Bredband/Kabeltv	133 232	131 674
Arvode teknisk förvaltning	3 063	6 126
Fastighetsskatt	31 690	30 890
Summa	251 660	241 136

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	66 378	47 051
Förbrukningsmaterial	4 609	157
Revisionsarvoden	25 938	29 375
Ekonomisk förvaltning	83 656	79 804
Konsultkostnader	107 574	0
Summa	288 156	156 387

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 200	87 950
Sociala avgifter	24 385	23 774
Summa	114 585	111 724

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 449 820	1 314 588
Summa	1 449 820	1 314 588

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 075 000	179 075 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 075 000	179 075 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 518 672	-3 389 004
Årets avskrivning	-1 955 196	-1 129 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 473 868	-4 518 672
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 601 132	174 556 328
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 460 628</i>	<i>43 460 628</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 169 000	84 089 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	16 600 000
Summa	107 569 000	100 689 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 438	0
Årets inköp	0	103 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 438	103 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 482	0
Årets avskrivning	-10 344	-9 482
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 826	-9 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 612	93 956

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	206 875
Omfört till Byggnad	0	-206 875
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	123	94
Skattefordringar	0	251
Klientmedelkonto	725 017	698 160
Borgo	57 065	417 215
Summa	782 204	1 115 720

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 310	62 518
El	2 180	0
Försäkringspremier	18 969	83 675
Förvaltning	27 197	24 853
Summa	109 656	171 046

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	2,64 %	12 403 750	13 053 750
Stadshypotek	2026-12-01	2,47 %	12 903 750	13 053 750
Stadshypotek	2026-12-01	2,48 %	12 153 750	12 303 750
Stadshypotek			12 903 750	13 053 750
Summa			50 365 000	51 465 000
Varav kortfristig del			25 357 500	26 407 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 365 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 118	17 131
El	26 411	25 564
Uppvärmning	18 167	19 025
Vatten	19 603	24 111
Utgiftsräntor	52 054	24 580
Förutbetalda avgifter/hyror	314 668	309 201
Beräknat revisionsarvode	0	25 000
Summa	457 021	444 612

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 615 000	54 615 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Göran Carlberg
Ordförande

Aleksandar Bacanovic
Styrelseledamot

Daniel Ahlberg
Styrelseledamot

Lennart Tomas Micael Sandström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Azets Revision och rådgivning AB
Andréa Åkesson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 13:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:53

DOCUMENT ID:

B1arNZdqWx

ENVELOPE ID:

HJlNrNZd9bl-B1arNZdqWx

DOCUMENT NAME:

Brf Vattna, 769636-1232 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7d21e4d953dd23724b3b1bfb19ae3dd634246b7363dcc
5fd9a817a7c339913fec89eb11f46ef4cf4bc1c99060d25
b914ff9e2ad2dfa4655c53a4801b1a3434b9

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. GÖRAN CARLBERG goran.carlberg@me.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:46 18.03.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
2. ALEKSANDAR BACANOVI C aleksandar.bacanovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 21:19 18.03.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.165.200
3. Lennart Tomas Micael Sa ndström tomas40@msn.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 08:22 19.03.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.97.74
4. Daniel Mattias Ahlberg dm.ahlberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 16:04 18.03.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.125.122
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:21 24.03.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.125

* 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 Vattna, org.nr 769636-1232.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattna för ÅR 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattna 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 vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 13:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:53

DOCUMENT ID:

SJ1LNW_cbg

ENVELOPE ID:

By2rNW_cWx-SJ1LNW_cbg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vattna 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6de28edfc7b74c3f0d7c6d3b36d345674b7c4ac104b42c
e7995b8081d83161dd3a89e10a79a14ce8ba1a48b74c8
6bed05e0e17db9f7a781a0f6b6ffe6e825b03

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	24.03.2026 13:21	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	24.03.2026 13:20	Low	IP: 208.56.29.125

* 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