Brf Vattuormen 35-40

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vattuormen 35-40

716418-6533

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Styrelsen för Brf Vattuormen 35–40 (716418–6533) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-13 och nuvarande stadgar godkändes vid extra föreningsstämma 2023-09-25 samt registrerades hos Bolagsverket 2024-01-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Vattuormen 35–40 Stockholms kommun, omfattande adressen Garvar Lundins Gränd 3–8. Vattuormen 35–40 byggdes år 1929 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
106	Lägenheter, bostadsrätt	6 510
5	Lägenheter, hyresrätt	294

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret mot brand, vatten och inbrott. I försäkringsomfattningen ingår bl. a även styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot sanering av ohyra i bostad. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Styrelsen har under januari till maj 2025 utgjorts av:

Namn:	Roll:
Fredrika Erlandsson	Ordförande
Johan Isoz	Vice ordförande/ledamot
Rouzbeh Heidari	Kassör/Ledamot
Johan Lindsjö	Sekreterare/Ledamot
Erik Tevell	Ledamot
Henric Strömberg	Ledamot
Joakim Scharp	Ledamot
Wilhelm von Döbeln	Suppleant
Alan Björk	Suppleant
Joel Mauritzon	Suppleant

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Styrelsen har under juni till december 2025 utgjorts av:

Namn:	**Roll**:
Johan Isoz	Ordförande
Joakim Scharp	Vice ordförande/ledamot
Rouzbeh Heidari	Kassör/Ledamot
Johan Lindsjö	Sekreterare/Ledamot
Alan Björk	Ledamot
Henric Strömberg	Ledamot
Sarah Wickbers	Ledamot
Wilhelm von Döbeln	Suppleant
Carl Evenbom	Suppleant
Joel Mauritzon	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Revisorer har varit Mats Lehtipalo, godkände revisor från Adeco Revisorer KB.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Michael Johnsson och Kerstin Nordvaller.

Genomförda större åtgärder över åren

År	**Åtgärd**
2025	Reparation av källare i port 6 p.g.a. sättningsskador
2024	Reparation av källare i port 4 och 5 p.g.a. sättningsskador
	Upphandling samt installation av gemensam internet-lösning (fiber) genom Bahnhof
	Besiktning av samtliga yttertak
2023	Besiktning, rengöring och förbättring av fastigheternas ventilation, liksom godkänd OVK-besiktning.
	Införande av uppdaterat, förbättrat låssystem till resp. port
	Analys, besiktning och planering av kommande åtgärder gällande fastigheternas källargolv inklusive dagvattenledningar och avlopp.
2022	Värmeoptimering med installation av värmegivare i lägenheter
	Stamspolning
	Insättning av nya källardörrar i hus 3, 5 och 7
	Målning och reparation av vindsvåningarnas fönster och balkongdörrar
	Ny avgasare till fjärrvärmecentral i 5:an samt nya cirkulationspumpar till båda värmecentralerna
2021	Upprustning av gårdarna till hus 6 och 8
2020	Upprustning av framsidorna som vetter mot gatan.
2019	Fönsterrenovering
2016	Målning av yttertak samt taksäkerhetsåtgärder.
2015	Stamspolning.
	Målning av trapphus.
	Renovering av föreningens två (2) fjärrvärmecentraler och installation av nya
2013	termostater i samtliga lägenheter.
	Renovering av takvåningsterasser.
2011 - 2012	Renoverade rökkanaler (garanti 10 år).

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

2009	Byggnation av (vissa) balkonger.
2003 – 2004	Ombyggnation rörande stambyten (badrum/WC, kök), el-dragning.
1995 – 1996	Renovering av tak, fasad, trapphus och tvättstugor. Uppvärmning via fjärrvärme.

Större framtida planerade åtgärder

År	Åtgärd
2026	Reparation av källare i port 7 pga. sättningsskador Byte av låscylindrar och nycklar till ett nytt system Uppföljning av OVK från 2023 Besiktning takterrasser Översyn dörrar mot innergårdar

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med tio procent från och med januari 2025. En avgiftshöjning på fem procent är beslutad för 2026.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 163 och vid årets slut var antalet medlemmar 164 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga insatser eller kapitaltillskott har tillförts föreningen under året.

Föreningens större avtal under året

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	Michael Gustafsson
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av sättningsskador har källarutrymmet i port 6 renoverats. Arbetet omfattade borttagning av de befintliga golven och gjutning av nya golv. Skadade väggar revs och ersattes med nya. I samband med detta byttes befintliga avloppsstammar och dagvattenledning ut.

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	3 891	3 473	3 161	3 176
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 367	-2 064	-1 566	-1 083
Soliditet (%)	97,9	97,9	98,2	98,7
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	497	451	410	408
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	0	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	0	0	-	-
Sparande per kvm totalyta (kr)	31	30	22	10
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	279	265	228	205
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	81	75	78	83

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	17 563 318	45 011 709	331 977	-6 832 004	-2 063 963	54 011 037
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-331 977	331 977		
Balanseras i ny räkning				-2 063 963	2 063 963	
Årets resultat					-1 366 932	-1 366 932
Belopp vid årets utgång	**17 563 318**	**45 011 709**	**0**	**-8 563 990**	**-1 366 932**	**52 644 105**

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-8 563 990
Årets resultat	-1 366 932
Totalt	**-9 930 922**

Avsättning till yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond	-1 094 206
Balanseras i ny räkning	-9 136 716
Summa	**-9 930 922**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	3 891 021	3 473 162
Övriga rörelseintäkter		78 970	432 235
Summa rörelseintäkter		3 969 991	3 905 397
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-4 664 107	-5 304 614
Övriga externa kostnader	*4*	-56 385	-65 503
Personalkostnader och arvoden	*5*	-155 159	-155 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-481 135	-510 073
Summa rörelsekostnader		-5 356 786	-6 035 349
Rörelseresultat		-1 386 795	-2 129 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 275	66 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412	-137
Summa finansiella poster		19 863	65 989
Resultat efter finansiella poster		-1 366 932	-2 063 963
Resultat före skatt		-1 366 932	-2 063 963
Årets resultat		**-1 366 932**	**-2 063 963**

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	51 959 344	52 413 652
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	77 899	104 727
Summa materiella anläggningstillgångar		52 037 243	52 518 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anlägningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		52 042 243	52 523 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 673	10 107
Övriga fordringar	*8*	723 573	448 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 207	134 324
Summa kortfristiga fordringar		877 453	592 712
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		851 189	2 045 311
Summa kassa och bank		851 189	2 045 311
Summa omsättningstillgångar		1 728 642	2 638 023
SUMMA TILLGÅNGAR		53 770 885	55 161 402

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 575 027	62 575 027
Fond för yttre underhåll		0	331 977
Summa bundet eget kapital		62 575 027	62 907 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 563 990	-6 832 004
Årets resultat		-1 366 932	-2 063 963
Summa fritt eget kapital		-9 930 922	-8 895 967
Summa eget kapital		52 644 105	54 011 037
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		472 786	451 626
Skatteskulder		16 530	6 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		637 464	692 643
Summa kortfristiga skulder		1 126 780	1 150 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 770 885	55 161 402

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 386 795	-2 129 952
Avskrivningar	481 135	510 073
Erlagd ränta och ränteintäkter	19 863	65 989
	-885 797	-1 553 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-885 797**	**-1 553 890**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	2 434	-2 435
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-12 687	98 932
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	21 160	-150 140
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-44 745	277 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-919 635**	**-1 330 002**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	**-919 635**	**-1 330 002**
Likvida medel vid årets början	**2 434 664**	**3 764 667**
Likvida medel vid årets slut	**1 515 029**	**2 434 665**

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	*Anskaffningsvärde*	*% per år*	*% föregående år*
Byggnad	51 152 806	0,78%	0,78%
Ombyggnad tak	1 070 187	2,50%	2,50%
Ombyggnad hissar	566 595	Helt avskriven	Helt avskriven
Ombyggnad balkonger/altaner	662 713	2%	2%
Ombyggnad värmeanläggning	192 047	5%	5%
Ombyggnad värmeanläggning	275 962	5%	5%
Ombyggnad undercentraler	481 250	10%	10%
Byggnadsinventarier	151 915	10%	10%
	54 553 475		
Maskiner, inventarier och installationer			
Tvättstugeutrustning	1 027 998	10%	10%
UC	306 250	Helt avskriven	Helt avskriven
Gasservice	60 000	5%	5%
Kabel-tv	399 547	Helt avskriven	Helt avskriven
	1 793 795		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	3 234 477	2 934 628
Hyror	630 937	505 613
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 083	30 705
Avgift för andrahandsuthyrning	3 524	2 216
Summa	**3 891 021**	**3 473 162**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	329 222	106 156
Städning	148 003	197 906
Tillsyn, besiktning, kontroller	55 800	15 391
Trädgårdsskötsel	6 930	69 409
Snöröjning	0	17 073
Sotning	0	28 944
Reparationer	284 793	540 045
El	202 850	159 939
Uppvärmning	1 285 428	1 240 973
Vatten	408 381	400 556
Sophämtning	177 375	181 041
Försäkringspremie	103 618	97 502
Fastighetsavgift bostäder	191 364	180 930
Övriga fastighetskostnader	34 728	29 498
Kabel-tv/Bredband/IT	133 936	60 586
Förvaltningsarvode ekonomi	108 723	105 631
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 505	32 425
Panter och överlåtelser	44 997	39 394
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 649	0
Juridiska åtgärder	13 151	0
Övriga externa tjänster	30 448	40 960
	3 569 901	3 544 359
Underhåll		
Tvättstuga	41 988	0
Installationer	0	61 000
Lås	345 832	0
Balkonger	0	430 511
Övrigt/Gemensamma utrymmen	706 386	1 268 744
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**4 664 107**	**5 304 614**

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	9 728	4 203
Konsultarvode	15 400	0
Besiktnings- och utredningskostnader	8	25 800
Revisionarvode	31 249	35 500
Summa	**56 385**	**65 503**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader	*2025*	*2024*
Styrelsearvode	120 000	120 000
Sociala kostnader	35 159	35 159
Summa	**155 159**	**155 159**

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2025	*2024*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	51 152 806	51 152 806
-Ombyggnad	3 248 754	3 248 754
-Mark	8 394 174	8 394 174
-Byggnadsinventarier	151 915	151 915
	62 947 649	62 947 649
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 533 997	-10 065 741
-Årets avskrivning enligt plan	-454 308	-468 256
	-10 988 305	-10 533 997
Redovisat värde vid årets slut	**51 959 344**	**52 413 652**
Taxeringsvärde		
Byggnader	106 400 000	94 600 000
Mark	192 000 000	219 000 000
Summa	298 400 000	313 600 000
Bostäder	298 400 000	313 600 000
Lokaler	0	0
Summa	298 400 000	313 600 000

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	*2024*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 793 795	1 793 795
	1 793 795	1 793 795
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 689 068	-1 647 252
-Årets avskrivning enligt plan	-26 828	-41 816
	-1 715 896	-1 689 068
Redovisat värde vid årets slut	**77 899**	**104 727**

Not 8 Övriga fordringar

	2023	*2022*
Skattekonto	59 733	58 928
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	663 840	389 353
Summa	**723 573**	**448 281**

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 9 Kassa och bank

	2025	*2024*
Handelsbanken sparkonto	632 439	1 020 534
Handelsbanken placeringskonto	0	1 000 000
Handelsbanken affärskonto	218 750	24 777
Summa	**851 189**	**2 045 311**

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025	*2024*
Fastighetsinteckningar i eget förvar.		
Fastighetsinteckningar	34 102 000	34 102 000
Summa ställda säkerheter	**34 102 000**	**34 102 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025	*2024*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-23 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Johan Isoz

Rouzbeh Heidari

Johan Lindsjö

Sarah Wickbers

Joakim Scharp

Alan Björk

Henric Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats och undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Mats Lehtipalo
Adeco Revisorer KB

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl



Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse
Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

SyJ-6oPTZI-S1-IWasvabl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 35- 40
Org.nr. 716418-6533

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 35- 40 för år 2025.
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 2025 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 "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 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 upphöra med 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:

- 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.

rk38JhD6Wx-SypL1hvT-g

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 Brf Vattuormen 35- 40 för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

rk38JhD6Wx-SypL1hvT-g