

Årsredovisning 2025

Brf Vattumannen 18

769603-9499



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattumannen 18

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 1999-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 038 kvm och 1 lokal om 275 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 312 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Stern	Kassör
Helena Törnkvist	Styrelseledamot
Isak Lars Berg	Styrelseledamot
Johan Stenbrink	Styrelseledamot
Liselotte Anita Nilsson	Ordförande

Valberedning

Victoria Wang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Victoria wang Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2043.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har etablerat Nabo som ekonomisk förvaltare framåt.

Under året renoverade föreningen samtliga fönster hur energi och ljud perspektiv. För att finansiera det tog föreningen ett lån på 1 500 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	693 612	697 467	681 156	681 931
Resultat efter fin. poster	- 10 860	-17 914	98 820	51 756
Soliditet (%)	92	91	91	91
Yttre fond	846 586	705 595		
Taxeringsvärde	46 730 000	-		
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	627	-		
Sparande / kvm totalyta, kr	96	-		
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	-		
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	-		
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	-		
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	-		
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-		

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.

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

Upplysning vid förlust

Årets förluster har uppstått pga av en extra utgift pga läcka i källaren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 108 710	-	-	13 108 710
Upplåtelseavgifter	3 064 750	-	-	3 064 750
Fond, yttre underhåll	705 595	-	140 991	846 586
Balanserat resultat	-6 116 379	-17 914	-140 991	-6 275 284
Årets resultat	-17 914	17 914	-10 860	-10 860
Eget kapital	10 744 762	0	-10 860	10 733 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 275 284
Årets resultat	-10 860
Totalt	-6 286 144
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	104 991
Balanseras i ny räkning	-6 391 135
	-6 286 144

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	693 612	697 467
Övriga rörelseintäkter	3	4 540	0
Summa rörelseintäkter		698 152	697 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-529 924	-605 739
Övriga externa kostnader	8	-48 284	-44 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 200	-58 337
Summa rörelsekostnader		-669 407	-709 066
RÖRELSERESULTAT		28 745	-11 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 107	21 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-46 711	-27 696
Summa finansiella poster		-39 604	-6 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 860	-17 914
ÅRETS RESULTAT		-10 860	-17 914

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	10 718 400	10 809 600
Maskiner och inventarier	11	252 184	252 184
Summa materiella anläggningstillgångar		10 970 584	11 061 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 970 584	11 061 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	29 422
Övriga fordringar	12	4 659	3 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0	30 500
Summa kortfristiga fordringar		4 659	63 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 751	682 397
Summa kassa och bank		652 751	682 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		657 410	746 311
SUMMA TILLGÅNGAR		11 627 994	11 808 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 173 460	16 173 460
Fond för yttre underhåll		846 586	705 595
Summa bundet eget kapital		17 020 046	16 879 055
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 275 284	-6 116 379
Årets resultat		-10 860	-17 914
Summa ansamlad förlust		-6 286 144	-6 134 293
SUMMA EGET KAPITAL		10 733 902	10 744 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	822 000
Summa långfristiga skulder		0	822 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	849 000	27 000
Leverantörsskulder		0	81 313
Skatteskulder		45 092	2 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0	130 681
Summa kortfristiga skulder		894 092	241 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 627 994	11 808 096

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 745	-11 599
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	91 200	58 337
	119 945	46 738
Erhållen ränta	7 107	21 381
Erlagd ränta	-53 226	-27 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 825	40 423
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 255	-39 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-162 727	79 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 647	80 178
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-21 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-21 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 647	59 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	682 397	623 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	652 751	682 397

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattumannen 18 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 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	1,00 %
------------------	--------

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

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	382 800	385 857
Hysesintäkter, lokaler	310 812	311 610
Summa	693 612	697 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 540	0
Summa	4 540	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	21 659	16 829
Besiktning och service	28 657	20 073
Snöskottning	0	3 750
Summa	50 315	40 652

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	23 393	0
Bostäder	101 584	195 353
Summa	124 977	195 353

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 868	37 296
Uppvärmning	179 320	192 951
Vatten	50 845	63 478
Summa	276 033	293 725

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 761	26 622
Kabel-TV	5 954	7 337
Fastighetsskatt	42 884	42 050
Summa	78 599	76 009

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	4 180
Förbrukningsmaterial	471	1 825
Övriga förvaltningskostnader	30 119	13 484
Revisionsarvoden	17 694	25 500
Summa	48 284	44 989

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	46 711	27 691
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	46 711	27 696

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 000 000	12 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 000 000	12 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 190 400	-1 144 800
Årets avskrivning	-91 200	-45 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 281 600	-1 190 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 718 400	10 809 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 440 000</i>	<i>7 440 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 730 000	0
Taxeringsvärde mark	29 000 000	0
Summa	46 730 000	0

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 339 601	1 339 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 339 601	1 339 601
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 087 417	-1 074 680
Årets avskrivning	0	-12 737
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 087 417	-1 087 417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	252 184	252 184

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 659	3 992
Summa	4 659	3 992

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30 500
Summa	0	30 500

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,92 %	534 000	
Swedbank	2026-10-23	1,26 %	288 000	
Summa			822 000	0
Varav kortfristig del			822 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 822 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	0	6 515
Förutbetalda avgifter/hyror	0	57 796
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 870
Beräknat revisionsarvode	0	22 500
Summa	0	130 681

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-14.

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

Stockholm

Liselotte Anita Nilsson
Ordförande

Erik Stern
Kassör

Helena Törnkvist
Styrelseledamot

Isak Lars Berg
Styrelseledamot

Johan Stenbrink
Styrelseledamot

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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 18:51

DOCUMENT ID:

rkeB9QT_Jze

ENVELOPE ID:

S1SqXpukMx-rkeB9QT_Jze

DOCUMENT NAME:

Brf Vattumannen 18, 769603-9499 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

15 pages

SHA-512:

4c3c2eef49e222d71fd026e72d26db3940b308215766fc

2d3ce79049d99ba7da2cdf575db550c9de3ea32855767

15db770b98a226f4ccd1605c84ffe35abc99d

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. Isak Lars Berg isakberg89@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:20 18.05.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.5.174
2. Liselotte Anita Nilsson lotta.nilsson@seshat.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:53 18.05.2026 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.55.213
3. HELENA TÖRNVIST helenastockholm@yahoo.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 22:00 18.05.2026 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.180.234.176
4. JOHAN STENBRINK eriknyhetsbrev@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 06:58 19.05.2026 06:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.252.23
5. ERIK STERN erik@stern.nu	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:20 19.05.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.252.23
6. VICTORIA WANG wangqvictoria@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:12 19.05.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.156

* 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

Årsredovisning 2025

Brf Vattumannen 18

769603-9499



HkrcX6_yGg-B1grq7au1fx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattumannen 18

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 1999-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 038 kvm och 1 lokal om 275 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 312 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Stern	Kassör
Helena Törnkvist	Styrelseledamot
Isak Lars Berg	Styrelseledamot
Johan Stenbrink	Styrelseledamot
Liselotte Anita Nilsson	Ordförande

Valberedning

Victoria Wang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Victoria wang Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2043.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har etablerat Nabo som ekonomisk förvaltare framåt.

Under året renoverade föreningen samtliga fönster hur energi och ljud perspektiv. För att finansiera det tog föreningen ett lån på 1 500 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	693 612	697 467	681 156	681 931
Resultat efter fin. poster	- 10 860	-17 914	98 820	51 756
Soliditet (%)	92	91	91	91
Yttre fond	846 586	705 595		
Taxeringsvärde	46 730 000	-		
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	627	-		
Sparande / kvm totalyta, kr	96	-		
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	-		
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	-		
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	-		
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	-		
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-		

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.

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

Upplysning vid förlust

Årets förluster har uppstått pga av en extra utgift pga läcka i källaren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 108 710	-	-	13 108 710
Upplåtelseavgifter	3 064 750	-	-	3 064 750
Fond, yttre underhåll	705 595	-	140 991	846 586
Balanserat resultat	-6 116 379	-17 914	-140 991	-6 275 284
Årets resultat	-17 914	17 914	-10 860	-10 860
Eget kapital	10 744 762	0	-10 860	10 733 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 275 284
Årets resultat	-10 860
Totalt	-6 286 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	104 991
Balanseras i ny räkning	-6 391 135
	-6 286 144

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	693 612	697 467
Övriga rörelseintäkter	3	4 540	0
Summa rörelseintäkter		698 152	697 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-529 924	-605 739
Övriga externa kostnader	8	-48 284	-44 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 200	-58 337
Summa rörelsekostnader		-669 407	-709 066
RÖRELSERESULTAT		28 745	-11 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 107	21 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-46 711	-27 696
Summa finansiella poster		-39 604	-6 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 860	-17 914
ÅRETS RESULTAT		-10 860	-17 914

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	10 718 400	10 809 600
Maskiner och inventarier	11	252 184	252 184
Summa materiella anläggningstillgångar		10 970 584	11 061 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 970 584	11 061 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	29 422
Övriga fordringar	12	4 659	3 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0	30 500
Summa kortfristiga fordringar		4 659	63 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 751	682 397
Summa kassa och bank		652 751	682 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		657 410	746 311
SUMMA TILLGÅNGAR		11 627 994	11 808 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 173 460	16 173 460
Fond för yttre underhåll		846 586	705 595
Summa bundet eget kapital		17 020 046	16 879 055
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 275 284	-6 116 379
Årets resultat		-10 860	-17 914
Summa ansamlad förlust		-6 286 144	-6 134 293
SUMMA EGET KAPITAL		10 733 902	10 744 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	822 000
Summa långfristiga skulder		0	822 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	849 000	27 000
Leverantörsskulder		0	81 313
Skatteskulder		45 092	2 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0	130 681
Summa kortfristiga skulder		894 092	241 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 627 994	11 808 096

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 745	-11 599
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	91 200	58 337
	119 945	46 738
Erhållen ränta	7 107	21 381
Erlagd ränta	-53 226	-27 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 825	40 423
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 255	-39 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-162 727	79 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 647	80 178
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-21 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-21 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 647	59 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	682 397	623 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	652 751	682 397

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattumannen 18 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 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	1,00 %
------------------	--------

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

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	382 800	385 857
Hysesintäkter, lokaler	310 812	311 610
Summa	693 612	697 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 540	0
Summa	4 540	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	21 659	16 829
Besiktning och service	28 657	20 073
Snöskottning	0	3 750
Summa	50 315	40 652

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	23 393	0
Bostäder	101 584	195 353
Summa	124 977	195 353

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 868	37 296
Uppvärmning	179 320	192 951
Vatten	50 845	63 478
Summa	276 033	293 725

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 761	26 622
Kabel-TV	5 954	7 337
Fastighetsskatt	42 884	42 050
Summa	78 599	76 009

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	4 180
Förbrukningsmaterial	471	1 825
Övriga förvaltningskostnader	30 119	13 484
Revisionsarvoden	17 694	25 500
Summa	48 284	44 989

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	46 711	27 691
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	46 711	27 696

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 000 000	12 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 000 000	12 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 190 400	-1 144 800
Årets avskrivning	-91 200	-45 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 281 600	-1 190 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 718 400	10 809 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 440 000</i>	<i>7 440 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 730 000	0
Taxeringsvärde mark	29 000 000	0
Summa	46 730 000	0

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 339 601	1 339 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 339 601	1 339 601
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 087 417	-1 074 680
Årets avskrivning	0	-12 737
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 087 417	-1 087 417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	252 184	252 184

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 659	3 992
Summa	4 659	3 992

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30 500
Summa	0	30 500

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,92 %	534 000	
Swedbank	2026-10-23	1,26 %	288 000	
Summa			822 000	0
Varav kortfristig del			822 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 822 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	0	6 515
Förutbetalda avgifter/hyror	0	57 796
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 870
Beräknat revisionsarvode	0	22 500
Summa	0	130 681

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-14.

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

Stockholm

Liselotte Anita Nilsson
Ordförande

Erik Stern
Kassör

Helena Törnkvist
Styrelseledamot

Isak Lars Berg
Styrelseledamot

Johan Stenbrink
Styrelseledamot

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

Victoria Wang
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 18:51

DOCUMENT ID:

B1grq7au1fx

ENVELOPE ID:

HkrcX6_yGg-B1grq7au1fx

DOCUMENT NAME:

Fo?rvaltningsbera?ttelse.pdf

15 pages

SHA-512:

b8574e003cb0936fbf80d450fa299c4cf161f70fc0f1270f
153afdc355807836d840c4a5e719aff86a9d18f72e6d56c
22ea40f5ef42e3919b7f50436e523c968

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTORIA WANG	Signed	19.05.2026 11:11	eID	Swedish BankID
wangqvictoria@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 11:11	Low	IP: 94.234.85.156
m				

* 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