

Årsredovisning 2024

Brf Vattuormen i Stockholm





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vattuormen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4778 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vattuormen 28	1981-01-01	1926-1928
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	196
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 124
Totalt 40 objekt		3 320

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 11 st 3 rok, 2 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Werner Schein	Ordförande	2014-06-17	
Elisabeth Fuglesang	Ledamot	2014-05-22	
Johan Emilson	Ledamot	2022-05-24	
Torbjörn Karlsson	Ledamot	2022-05-24	2024-06-12
Per Fredrik Blom	Ledamot	2021-05-18	
Christian Jerlehag	Ledamot	2024-06-12	
Christian Jerlehag	Suppleant	2023-06-02	2024-06-12
Viktor Edlund	Ledamot	2022-05-24	2024-06-12
Ellinor Lundgren-Eneheim	Ledamot	2024-06-12	
Ellinor Lundgren-Eneheim	Suppleant	2023-06-02	2024-06-12
Sergey Lysak	Suppleant	2022-05-24	
Emmy Marianne Sherman	Suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma enligt stämmoprotokoll är: Per Fredrik Blom och Johan Emilsson. Avgående på egen begäran Lisa Fuglesang och Werner Schein.

Styrelsen har under året hållit 8st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Olle Steiving vald av föreningen och William Lindström som ordinarie revisor från Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Paula Högman och Ann Emilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-13.

Avgift

Avgiften höjdes senast med 9% from 2023.07.01.

Ekonomi

Styrelsen bevakar hur UHplanens framtida åtgärder påverkar behovet av höjda avgifter.



Övrigt

Fastigheten uppfördes i privat regi och ägdes av Folksam innan bostadsrättsföreningen bildades 1981.

Fastigheten har klassats med "Nivå Grön" - Högt kulturhistoriskt värde, särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Under byggnadsperioden 1925-30 uppfördes många hus som detta i klassisk stil med hög kvalitet i både fasad och stomme. I jämförelse med senare uppförda byggnader valdes material och ytskikt med tanke på lång livslängd och slitstyrka. Natursten i golv och trappor på samtliga våningsplan och omsorgsfullt utformade lägenhetsdörrar är tydliga tecken på kvalitetstänkande. Originalhissar är sällsynta i hus från denna tid.

Som de flesta fastigheter från denna period uppfylls inte dagens krav på ljudisolering vilket förutsätter hänsynstagande. Även dagens krav på inomhusmiljö, framförallt ventilation, är svåra att uppfylla.

Vid årsskiftet 2022/2023 trädde ny lag som reglerar tillvägagångssättet vid ombyggnad/renovering av lägenheter i kraft.

Föreningen kräver att ombyggnader i förväg skriftligen godkänns av styrelsen samt att innehavaren på begäran kan visa intyg från statiker att ombyggnaden inte påverkar fastigheten i negativ riktning. Ingrepp i bärande delar, VA-stammar och ventilation godkänns normalt ej.

Föreningen bekostade avfallskvarnar för att minska avfallsmängden och slapp därigenom matavfallsinsamling. Kvarnarna är föreningens egendom och får ej demonteras utan föreningens godkännande. Ny lag from årsskiftet 2023/2024 innebär obligatorisk matavfallsinsamling. Befintliga matavfallskvarnar får inte längre användas men behöver inte demonteras.

Nya mätningar av lägenhetsytor har visat avvikelser från ursprungliga uppgifter. Föreningens avgifter är dock beräknade på andelstal som i sin tur är baserade på insatser i samband med föreningens bildande och inte på lägenhetsytor. Föreningen frånskriver sig därför ansvar för uppgifter om lägenhetsytor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Omfattande renovering, avloppsstammar byts, vindsutrymmen byggs ut till lägenheter, källarförråd, tvättstuga och cykelrum byggs
1996	Kontroll och ombyggnad av fasta elinstallationen till gällande norm
2001	Renovering av tvättstugan, nya energisnåla maskiner installeras
2004	Renovering av takfönster, ommålning fönster, brytskydd på samtliga ytterdörrar, byte av värmeväxlare i fjärrvärmecentralen
2005	Markarbete utanför cykelrummet, nya stadgar med slopande av inre fonden och återbetalning av inestående medel
2006	Stamspolning, ommålning av takplåt
2007	Renovering av trapphusfönster
2008	Renovering av bärande pelare i källarplanet
2009	Uppförande av balkonger
2010	Rengöring av gatufasader, installation av avfallskvarnar
2011	Omgjutning av betongplatta på gård, invändig renovering av hisskorgar
2012	Revidering av andelstal för lägenheter med balkonger och nybyggd altan, fönsterrenovering, nytt lås- och tvättstugebokningssystem, stamspolning
2013	Resterande fönsterrenovering, byte av gasmatarledning
2014	Renovering av altan till lägenhet 1501; stämmobeslut att föreningen utträder ur HSB och antar nya stadgar
2015	Byte av hissmaskineri i den högra hissen och anpassning till gällande normer; renovering av tvättstuga, undercentral och soprum
2016	Installation av fiberhusnät med lägenhetsnoder och internetanslutning för samtliga lägenheter ; föreningen beslutar att garaget endast är till för boende i föreningen
2017	Ommålning tak, komplettera taksäkerhet, byte av avloppsrör i bottenplattan, anpassning av garage till gällande normer, radonmätning, stamspolning
2018	Byte av fönster- och dörrparti i lokal Takkei, kompletterande installation frånluft i lokal Supervideo
2019	Byte av värmesystemets avstängningsventiler i källarplanet, inventering av husets ventilationssystem
2020	Byte till LED belysning i allmänna utrymmen
2021	Byte av fönster- och dörrparti i hörnlokal; slipning av golven i trapphus och våningsplan; renovering av ytterport
2022	Återvinning av fraktionerna plast; metall; glas och papper/kartong införs i soprummet; generell övergång från säck- till kärthämtning
2023	Renovering resp. byte av taklanterniner. Uppdaterad 50-årig UH-plan. Byte av hissgrind i vänstra hissen.
2024	Upphandling av fasadrenovering (arbetet påbörjas 2025)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Fasadrenovering i tre steg (Garvargatan - J.Westinsgata - Innergården)

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan upprättad 2023-03-24. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämman om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Åtgärderna redovisas i UH-planen. Förslagen bedöms löpande och revideras vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	202	215	223	259
Skuldsättning, kr/kvm	1 394	1 408	1 419	1 720	1 720
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 481	1 496	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	180	160	152	147	130
Årsavgifter, kr/kvm	475	458	427	427	427
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	690	658	608	608	602
Nettoomsättning, tkr	2 279	2 174	2 019	2 018	1 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	81	155	55	432
Soliditet, %	51	49	48	43	43

Förklaringar till nyckeltal se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 214 624	0	0	2 214 624
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 142 800	0	0	1 142 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 353 919	0	464 094	2 818 013
S:a bundet eget kapital, kr	5 711 343	0	464 094	6 175 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-874 584	80 778	-464 094	-1 257 900
Årets resultat, kr	80 778	-80 778	175 599	175 599
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-793 806	0	-288 495	-1 082 301
S:a eget kapital, kr	4 917 537	0	175 599	5 093 136

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 740 000 kr samt ianspråktagande skett med 275 906 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 257 900
Årets resultat, kr	175 599
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 082 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-657 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 304
Balanseras i ny räkning, kr	-1 552 997

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 279 250	2 174 100
Övriga rörelseintäkter		10 299	11 988
Summa Rörelseintäkter		2 289 549	2 186 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 374 054	-1 401 935
Övriga externa kostnader	Not 4	-214 843	-153 620
Personalkostnader	Not 5	-34 330	-67 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 785	-312 785
Summa Rörelsekostnader		-1 936 012	-1 936 124
Rörelseresultat		353 537	249 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	21 163	22 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-199 101	-191 604
Summa Finansiella poster		-177 938	-169 186
Resultat efter finansiella poster		175 599	80 778
Resultat före skatt		175 599	80 778
Årets resultat		175 599	80 778



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 220 698	7 533 483
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	126 797	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 347 495	7 533 483
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 347 995	7 533 983

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	18 169
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 597 735	1 453 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 223	109 896
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 655 959	1 582 040
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 655 959	2 582 040
Summa Tillgångar		10 003 954	10 116 023

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 357 424	3 357 424
Fond för yttre underhåll	2 818 013	2 353 919
Summa Bundet eget kapital	6 175 437	5 711 343

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 257 900	-874 584
Årets resultat	175 599	80 778
Summa Ansamlad förlust	-1 082 301	-793 806

Summa Eget kapital

5 093 136 4 917 537

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 627 724	4 674 824
Leverantörsskulder		0	137 708
Skatteskulder		9 875	21 125
Övriga kortfristiga skulder		19 273	29 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	253 946	335 661
Summa Kortfristiga skulder		4 910 818	5 198 486

Summa Skulder

4 910 818 5 198 486

Summa Eget kapital och skulder

10 003 954 10 116 023



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	353 537	249 964
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	312 785	312 785
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	312 785	312 785
Erhållen ränta	42 388	1 193
Erlagd ränta	-206 476	-184 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502 233	378 974
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 123	-60 644
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-233 193	70 784
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-184 070	10 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 163	389 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-47 100	-35 325
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 100	-35 325
Årets kassaflöde	271 063	353 789
Likvida medel vid årets början	2 430 863	2 077 073
Likvida medel vid årets slut	2 575 129	2 430 863



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 483 500	1 429 545
	Hyror lokaler	523 716	491 664
	Hyror garage och parkeringsplatser	209 736	189 420
	Hyror förbrukningsbaserad	8 592	8 592
	Övriga primära intäkter	53 706	54 879
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 279 250	2 174 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 279 250	2 174 100

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-125 073	-116 984
	Snö och halk-bekämpning	-9 356	-27 102
	Reparationer	-45 202	-102 033
	Planerat underhåll	-186 304	-275 906
	El	-46 472	-46 227
	Uppvärmning	-438 353	-421 245
	Vatten	-111 959	-64 610
	Sophämtning	-58 903	-51 819
	Fastighetsförsäkring	-65 132	-58 925
	Kabel-TV och bredband	-73 571	-52 127
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 700	-125 224
	Förvaltningsavtalskostnader	-81 738	-59 732
	Övriga driftkostnader	-5 291	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 374 054	-1 401 935
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 485	-3 363
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 798	-1 586
	Administrationskostnader	-110 988	-42 700
	Extern revision	-16 825	-13 875
	Konsultkostnader	-40 062	-24 606
	Föreningsverksamhet	-29 325	-25 303
	Övriga förvaltningskostnader	-10 360	-42 188
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 843	-153 620
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-28 650	-52 500
	Sociala avgifter	-3 180	-12 784
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 330	-67 784
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	915	687
	Ränteintäkter placeringar	19 875	21 225
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	373	506
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	21 163	22 418

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-196 760	-191 601
	Övriga räntekostnader	-2 341	-3
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-199 101	-191 604
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 301 268	11 301 268
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 115 968	1 115 968
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 417 236	12 417 236
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 883 753	-4 570 968
	Årets avskrivningar	-312 785	-312 785
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 196 537	-4 883 753
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 220 698	7 533 483
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 230 000	3 230 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 752 000	3 752 000
	<i>Summa</i>	148 982 000	148 982 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 000 000	6 000 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	126 797	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	126 797	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 575 129

1 430 863

Övriga fordringar

22 606

23 112

*Summa Övriga fordringar***2 597 735****1 453 975**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

21 225

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 223

88 671

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***58 223****109 896**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0

1 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***0****1 000 000**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-07	4 627 724	47 100
			4 627 724	47 100

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 627 724

Kortfristig del

4 627 724

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

47 100

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

188 400

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,05%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,05%	2025-03-07	4 627 724	47 100
			4 627 724	47 100

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 627 724

Kortfristig del

4 627 724

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	148 925
	Upplupna räntekostnader	8 634	16 009
	Övriga upplupna kostnader	245 312	170 727
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	253 946	335 661

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm, org.nr. 716417-4778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Olle Steiving
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vattuormen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WERNER SCHEIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:04:17



JOHAN EMILSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:15:20



ELLINOR LUNDGREN-ENEHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:15:04



CHRISTIAN JERLEHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:36:48



ELISABETH FUGLESANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:21:39



PER FREDRIK BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:09:40



OLLE STEIVING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 15:25:15



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:38:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vattuormen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE STEIVING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 15:17:30



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:38:00



HSB – där möjligheterna bor