

# Årsredovisning 2025

## Brf Vattentornet 5

716419-2127



 [r1Tjxlihl-rJCjg8o3Wg](#)

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattentornet 5

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-26 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattentornet 5	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeår 1947.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 2 780 kvm och 3 lokaler om 123 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Johan Liedström	Ordförande
Anna-Karin Maria Kask	Styrelseledamot
Elvira Eriksson	Styrelseledamot
Jonas Bergfeldt	Styrelseledamot
Lina Skjöldebrand Ullberg	Styrelseledamot
Nicholas Rundbom	Suppleant
Acke Roll	Suppleant

#### Valberedning

Helena Wennergren  
Nicholas Rundbom  
Acke Roll

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av minst två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

Sebastian Lexander	Revisor	Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision
Peter Daneryd	Internrevisor	
Mikael Larsson	Internrevisor	Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

#### Planerat underhåll

**2026** ● Utbyte av elservice

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko  
Teknisk förvaltning Nabo

#### Övrig verksamhetsinformation

Stamspolning har erbjudits till samtliga lägenheter och genomförts under februari månad. De medlemmar som inte hållit lägenheten tillgänglig har förtecknats.

Radonmätning har genomförts som ett krav från Stockholms stad vilket visade på godkända mätvärden. Resultatet har rapporterats till kommunen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har hyrt ut den ena hyreslokalen till Bolle Art under verksamhetsåret. Bolle Art bedriver konstnärlig verksamhet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 6%.

##### Förändringar i avtal

Inga nya större avtal har förändrats under året.

##### Övriga uppgifter

Föreningen ordrar som vanligt gemensamma städdagar och sätter upp gran med glöggmingel enligt tradition. Så ock detta året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 958 377	2 715 407	2 942 090	2 845 472
Resultat efter fin. poster	-230 537	-413 613	-391 086	297 801
Soliditet (%)	2	3	5	7
Yttre fond	1 430 702	1 003 136	751 565	390 654
Taxeringsvärde	143 732 000	142 522 000	142 522 000	142 522 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	862	812	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	88,2	76,1	77,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 868	6 008	6 195	6 382
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 619	5 753	5 932	6 112
Sparande / kvm totalyta, kr	79	1	70	269
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	30	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	210	215	189	171
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	32	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	280	252	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,57	2,86	1,08
Räntekänslighet (%)	6,30	6,97	7,63	8,08

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret 2025 beror huvudsakligen på uteblivna hyresintäkter till följd av att en av föreningens hyreslokaler varit vakant under större delen av året. Lokalen har därmed inte genererat intäkter i den omfattning som budgeterats, samtidigt som kostnader hänförliga till fastigheten kvarstår.

Styrelsen har under perioden aktivt arbetat med uthyrning av lokalen och från och med november 2025 har nytt hyresavtal tecknats. Detta förväntas få en positiv påverkan på föreningens intäkter framåt. För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har årsavgifterna justerats med 6 procent per den 1 april 2025 samt ytterligare avgiftshöjning om 6 procent per den 1 april 2026 (efter räkenskapsårets slut). Sammantaget bedömer styrelsen att de vidtagna åtgärderna, tillsammans med återkommande hyresintäkter, skapar förbättrade förutsättningar för ett stabilare ekonomiskt utfall kommande räkenskapsår.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	8 493 656	-	-	8 493 656
Upplåtelseavgifter	5 841 907	-	-	5 841 907
Fond, yttre underhåll	1 003 136	-	427 566	1 430 702
Balanserat resultat	-14 342 581	-413 613	-427 566	-15 183 761
Årets resultat	-413 613	413 613	-230 537	-230 537
<b>Eget kapital</b>	<b>582 504</b>	<b>0</b>	<b>-230 537</b>	<b>351 968</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 183 761
Årets resultat	-230 537
<b>Totalt</b>	<b>-15 414 297</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	427 566
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 379
Balanseras i ny räkning	-15 798 484
	<b>-15 414 297</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 958 377	2 715 407
Övriga rörelseintäkter	3	17 280	-5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 975 657</b>	<b>2 715 402</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 879 651	-1 784 465
Övriga externa kostnader	9	-287 987	-179 311
Personalkostnader	10	-151 658	-141 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 348	-417 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 736 645</b>	<b>-2 523 066</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>239 012</b>	<b>192 336</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 549	-605 977
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-469 549</b>	<b>-605 949</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-230 537</b>	<b>-413 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-230 537</b>	<b>-413 613</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	16 191 088	16 531 420
Maskiner och inventarier	13	64 202	141 218
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 255 290</b>	<b>16 672 638</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 255 290</b>	<b>16 672 638</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		83 888	89 862
Övriga fordringar	14	2 424	41 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 023	126 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 335</b>	<b>258 105</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 250 919	1 227 879
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 250 919</b>	<b>1 227 879</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 470 254</b>	<b>1 485 984</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 725 544</b>	<b>18 158 623</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 335 563	14 335 563
Fond för yttre underhåll		1 430 702	1 003 136
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 766 265</b>	<b>15 338 699</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 183 761	-14 342 581
Årets resultat		-230 537	-413 613
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 414 297</b>	<b>-14 756 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>351 968</b>	<b>582 504</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		115 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>115 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 311 719	16 701 719
Leverantörsskulder		183 728	149 852
Skatteskulder		90	14 001
Övriga kortfristiga skulder		61 181	28 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	701 859	681 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 258 577</b>	<b>17 576 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 725 544</b>	<b>18 158 623</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	239 012	192 336
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	417 348	417 348
	<b>656 360</b>	<b>609 684</b>
Erhållen ränta	0	28
Erlagd ränta	-485 901	-625 879
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>170 459</b>	<b>-16 167</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 770	-163 158
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 810	-8 449
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>298 040</b>	<b>-187 775</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-390 000	-520 000
Depositioner	115 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-275 000</b>	<b>-520 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>23 040</b>	<b>-707 775</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 227 879</b>	<b>1 935 653</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 250 919</b>	<b>1 227 879</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vattentornet 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Om- och tillbyggnad	1,50 - 4,00 %
Inventarier	20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 589 495	2 396 166
Hysesintäkter, lokaler	142 080	119 222
Hysesintäkter, p-platser	186 750	182 250
Dröjsmålsränta	75	0
Pantförskrivningsavgift	8 217	3 438
Överlåtelseavgift	14 552	4 299
Andrahandsuthyrning	17 208	10 032
<b>Summa</b>	<b>2 958 377</b>	<b>2 715 407</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Erhållna bidrag	17 280	0
<b>Summa</b>	<b>17 280</b>	<b>-5</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	22 957	3 790
Fastighetsskötsel	58 596	68 716
Städning	74 218	61 829
Besiktningkostnader	0	3 275
Hissbesiktning	3 400	0
Serviceavtal	39 205	31 390
Radon	21 739	0
Brandskydd	12 758	11 450
Yttre skötsel	5 155	19 013
Vinterunderhåll	47 409	114 873
Klottersanering	2 537	0
<b>Summa</b>	<b>287 975</b>	<b>314 336</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	158 506	124 612
<b>Summa</b>	<b>158 506</b>	<b>124 612</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	43 379	0
<b>Summa</b>	<b>43 379</b>	<b>0</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	77 858	72 548
Uppvärmning	610 877	624 633
Vatten	132 662	117 002
Sophämtning	191 066	158 279
Grovsopor	61 509	63 302
<b>Summa</b>	<b>1 073 972</b>	<b>1 035 764</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	107 093	99 742
Kabel-TV	69 643	69 043
Bredband	1 428	1 428
Fastighetsskatt	137 656	139 540
<b>Summa</b>	<b>315 820</b>	<b>309 753</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	6 348	1 823
Telekommunikation	18 867	14 488
Datakommunikation	1 199	1 199
Juridiska kostnader	5 750	0
Revisionsarvoden	25 916	25 929
Övriga förvaltningskostnader	4 640	6 746
Ekonomisk förvaltning	106 844	103 220
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 861	7 394
Överlåtelsekostnad	17 492	4 299
Pantsättningskostnad	8 217	3 438
Serv.avg branschorg.	5 741	5 650
Bankkostnader	5 194	5 126
Övriga externa tjänster	78 918	0
<b>Summa</b>	<b>287 987</b>	<b>179 311</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	115 400	108 000
Sociala avgifter	36 258	33 942
<b>Summa</b>	<b>151 658</b>	<b>141 942</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader fastighetslån	469 547	605 787
Dröjsmålskostnader	0	99
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	91
<b>Summa</b>	<b>469 549</b>	<b>605 977</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 204 926	25 204 926
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 204 926</b>	<b>25 204 926</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 673 506	-8 333 174
Årets avskrivning	-340 332	-340 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 013 838</b>	<b>-8 673 506</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16 191 088</b>	<b>16 531 420</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 162 251</i>	<i>4 162 251</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 986 000	38 806 000
Taxeringsvärde mark	96 746 000	103 716 000
<b>Summa</b>	<b>143 732 000</b>	<b>142 522 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	798 801	798 801
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>798 801</b>	<b>798 801</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-657 583	-580 567
Årets avskrivning	-77 016	-77 016
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-734 599</b>	<b>-657 583</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>64 202</b>	<b>141 218</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 424	1 900
Övriga fordringar	0	39 455
<b>Summa</b>	<b>2 424</b>	<b>41 355</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 213	13 179
Fastighetsskötsel	15 227	14 649
Städning	19 244	18 515
Försäkringspremier	40 592	38 573
Kabel-TV	15 639	15 142
Bredband	119	119
Förvaltning	27 989	26 711
<b>Summa</b>	<b>133 023</b>	<b>126 888</b>

**NOT 16, SKULDER TILL**

**KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-08-21	2,476 %	3 920 000	4 310 000
Nordea	2026-08-19	2,439 %	5 500 000	5 500 000
Nordea	2026-05-19	2,439 %	4 891 719	4 891 719
Nordea	2026-11-27	2,449 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>16 311 719</b>	<b>16 701 719</b>
Varav kortfristig del			16 311 719	16 701 719

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 711 719 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 311	12 783
El	6 612	7 306
Uppvärmning	86 129	82 781
Kabel-TV	648	648
Vatten	22 160	19 518
Löner	118 400	117 600
Renhållning	31 799	27 186
Sociala avgifter	37 201	36 950
Utgiftsräntor	46 090	62 442
Förutbetalda avgifter/hyror	323 009	291 398
Beräknat revisionsarvode	24 500	23 000
<b>Summa</b>	<b>701 859</b>	<b>681 612</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 911 719	16 911 719

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2026-04-01 med 6%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm kommun

---

Anna-Karin Maria Kask  
Styrelseledamot

---

Elvira Eriksson  
Styrelseledamot

---

Johan Liedström  
Ordförande

---

Jonas Bergfeldt  
Styrelseledamot

---

Lina Skjöldebrand Ullberg  
Styrelseledamot

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

---

Peter Daneryd  
Internrevisor

---

Kungsbron Borevision  
Sebastian Lexander  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.04.2026 09:31

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 14.04.2026 07:29

**DOCUMENT ID:**

rJCjg8o3Wg

**ENVELOPE ID:**

r1Tjxlihl-rJCjg8o3Wg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vattentornet 5, 716419-2127 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

d0d7bf1e6695fe04a3d70396bd1f45597c20a2932a7e8c506a28fff6f7a0cc66ef59b616a3accffec610292dc9cc86b859106b8334c78b3e78e020830ed1062a

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. Anna-Karin Maria Kask akkask@live.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:57 14.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.51
2. JOHAN LIEDSTRÖM johan.liedstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:56 14.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.231.141
3. Lina B M Skjöldebrand Ullberg lina.skjoldebrand@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:33 14.04.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.238.243
4. Elvira Eriksson elvira.eugenia.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:15 14.04.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.64.75
5. Jonas Olof Bergfeldt jonas.bergfeldt@nopicnic.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:50 15.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.147.131
6. PETER DANERYD peter.daneryd@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:13 15.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.102.11
7. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kungsbromborevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:31 15.04.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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