

Årsredovisning 2025

Brf Vätan 22

769605-8853



BJIFxDv0be-ryletlPP0ZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vätan 22

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2000-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-17 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vätan 22	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 3 254 kvm 3 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 978 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 232 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pontus Carlsson	Ordförande
Anneli Norberg	Suppleant
Robert Jitzmark	Suppleant
Erik Abiel Oldgren	Sekreterare
Charlotte Hellstadius	Ledamot
Niklas Edelström	Ledamot
Pu Fernqvist	Ledamot
Oren Ziv	Kassör

Valberedning

Maria Ziv
Johan Cramér
Annika Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Frida Wilson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2001-2009** ● Stambyte av avlopp och vatten. Målning av plåttak Snickarbacken 7. Installation av treglasfönster mot Regeringsgatan. Målning av trapphus Snickarbacken. Renovering av skorstenspipor/ventilation till s
- 2010-2012** ● Renovering av balkonger (2010). Montering av snörasskydd. Målning av yttertak.
- 2013-2014** ● Bredband har installerats (Bredbandsbolaget 2013-14). Ny värmeväxlare, tryckstegspump och pump installerad i värmecentral.
- 2015** ● Inoljning av gårdstrall.
- 2016** ● Ventilationsbesiktning lagenlig OVK genomförs i hela byggnaden; bostäder och lokaler.
- 2016-2017** ● Ommålning av trapphus Regeringsgatan 80 och Snickarbacken 7 samt byte och nyinläggning av mattor i dessa trapphus. El och kabelsanering i samtliga trapphus samt infräsning av rör för kommande el eller
- 2018-2019** ● Sotarkartering av samtliga lägenheter. Stamspolning.
- 2019-2020** ● Slipning och inoljning av gårdstrall. Garantiarbete utfört av Alviks Måleri i samtliga trapphus.
- 2021** ● Renovering avfallsrum. Ventilationsbesiktning lagenlig OVK genomförs i hela byggnaden; bostäder och lokaler.
- 2022** ● Radonmätning
- 2024** ● Stamspolning
Ventilationskontroll OVK
Sotning av eldstäder i fastigheten
- 2025** ● Fönster- och fasadrenovering
Balkonger renovering - Holmlund

Planerade underhåll

- 2026** ● Ett antal fönster behöver renoveras
Balkonger renovering - Holmlund

Avtal med leverantörer

Avfallstjänster	Liselott Löf
Balkonger renovering	Simtuna Bygg Och Betong Teknik AB
Ekonomiska förvaltningen	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Stridbar Fastighetsförvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fönster- och Fasadrenovering	Marlons Hantverksgrupp AB
Hisservice	Hissgruppen Sverige AB
Städning	ESI Servicesystem AB
TV/Bredband/Telefoni	Telenor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Övrig verksamhetsinformation

Reparationer och underhållsåtgärder:

Under 2022 rapporterades regnrelaterade vattenskador på balkongen i lägenhet 112, vilken vetter mot innergården. Renovering av balkong i lägenhet 112 färdigställdes 2025 till en kostnad av 321 498 kronor.

Under 2025 slutförde föreningen den första fasen av fönsterrenoveringen, med början på de mest utsatta fönstren. Under projektets gång upptäcktes att det fanns skador på fasaden som också behövde repareras. Den totala kostnaden uppgick till 1 161 669 kronor. Under 2026 söker styrelsen anbud för fortsatt ommålning och renovering av resterande fönster.

Föreningen har renoverat innergården till en kostnad av ca. 50 000 kr.

I slutet av år 2021 uppstod en vattenskada hos lägenhet 3803. Föreningen har under förra räkenskapsåret bekostat en renovering av badrummet till en kostnad om 166 250 kronor. Ett regresskrav har riktats mot den tidigare ägaren genom föreningens juridiska ombud Kriström Advokatbyrå. Föreningen har ansökt om och blivit beviljad rättsskydd och rättsprocessen har inletts.

När föreningen bildades år 2001 upprättades en ekonomisk plan. Under året har en översyn inletts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Alla hyresavtal med Noir har förnyats enligt gällande villkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 066 218	2 011 644	1 835 955	1 674 396
Resultat efter fin. poster	905 163	-18 344	-129 705	-186 633
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	5 518 568	5 120 416	4 739 416	4 380 932
Taxeringsvärde	233 200 000	233 400 000	233 400 000	233 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	26	21	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	3,1	4,0	0,0	0,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	89	38	6	5
Elkostnad / kvm totalyta, kr	9	10	9	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	139	133	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	25	20	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	173	161	145
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 054 950	-	41 526	34 096 476
Upplåtelseavgifter	26 035 007	-	-	26 035 007
Fond, yttre underhåll	5 120 416	-	398 152	5 518 568
Balanserat resultat	-6 478 577	-18 344	-398 152	-6 895 073
Årets resultat	-18 344	18 344	905 163	905 163
Eget kapital	58 713 452	0	946 689	59 660 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 895 073
Årets resultat	905 163
Totalt	-5 989 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	438 000
Balanseras i ny räkning	-6 427 909
	-5 989 909

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	2 066 219	2 011 644
Övriga rörelseintäkter	3	1 259 312	-2
Summa rörelseintäkter		3 325 531	2 011 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 697 568	-1 912 485
Övriga externa kostnader	9	-158 073	-113 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 432	-154 596
Övriga rörelsekostnader	10	-259 101	0
Summa rörelsekostnader		-2 581 174	-2 180 765
RÖRELSERESULTAT		744 356	-169 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		160 541	150 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	266	-9
Summa finansiella poster		160 807	150 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		905 163	-18 344
ÅRETS RESULTAT		905 163	-18 344

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	54 491 847	54 626 533
Maskiner och inventarier	13	5 101	15 349
Pågående projekt	14	959 538	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 456 486	54 641 882
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 459 286	54 644 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 260	4 781
Övriga fordringar	16	1 642 559	657 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	102 895	102 172
Summa kortfristiga fordringar		1 760 715	764 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 206 369	4 118 589
Summa kassa och bank		3 206 369	4 118 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 967 083	4 882 737
SUMMA TILLGÅNGAR		60 426 370	59 527 419

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 131 483	60 089 957
Fond för yttre underhåll		5 518 568	5 120 416
Summa bundet eget kapital		65 650 051	65 210 373
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 895 073	-6 478 577
Årets resultat		905 163	-18 344
Summa ansamlad förlust		-5 989 909	-6 496 921
SUMMA EGET KAPITAL		59 660 142	58 713 452
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156 346	127 899
Skatteskulder		8 346	3 519
Övriga kortfristiga skulder		173 286	235 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	428 250	447 188
Summa kortfristiga skulder		766 228	813 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 426 370	59 527 419

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	744 356	-169 123
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	466 432	154 596
	1 210 788	-14 527
Erhållen ränta	160 541	130 553
Erlagd ränta	266	-9
Erhållen utdelning	0	20 235
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 371 595	136 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-291 071	-3 533
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 739	-68 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 032 785	63 731
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 281 036	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 281 036	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	41 526	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	41 526	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-206 725	63 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 775 389	4 711 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 568 664	4 775 389

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vätan 22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	11,80 %
Fasader	16,52 %
Balkonger	2,50 - 3,30 %
Stamledningar VA	20,65 %
Stamledningar Värme	5,51 %
Styr & övervakning	5,51 %
Ventilation	27,54 %
El	2,75 %
Hissar	16,52 %
Maskiner och 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Hysesintäkter, lokaler	1 900 901	1 869 036
Kabel-TV/Bredband	101 874	81 316
Vatten	11 988	11 800
Värme	47 940	47 204
Övriga intäkter	3 516	2 288
Summa	2 066 219	2 011 644

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Erhållna bidrag	2 430	0
Övriga intäkter	2 145	0
Återvunnen moms	1 254 739	0
Summa	1 259 312	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	30 373	23 483
Städning	62 097	65 857
Besiktning och service	15 149	19 293
Trädgårdsarbete	5 237	15 199
Övrigt	32 550	13 688
Summa	145 407	137 520

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	31 759	166 250
Trapphus/port/entr	613	0
Källarutrymmen	2 641	0
Soprum/miljöanläggning	665	3 148
Dörrar och lås/porttele	7 534	0
Övriga gemensamma utrymmen	849	0
VA	8 169	24 020
Värme	2 179	0
Ventilation	0	20 348
Hissar	9 162	5 948
Tak	1 569	74 250
Fasader	0	12 309
Fönster	6 154	0
Gård/markytor	51 668	30 250
Försäkringsärende/vattenskada	7 385	0
Summa	130 348	336 523

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	25 848
Summa	0	25 848

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	37 110	40 297
Uppvärmning	572 340	587 294
Vatten	124 965	106 610
Sophämtning	99 136	101 365
Summa	833 551	835 566

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 457	73 470
Bredband/Kabeltv	102 259	105 548
Fastighetsskatt	408 548	398 010
Summa	588 264	577 028

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	633	0
Övriga förvaltningskostnader	84 089	25 102
Juridiska kostnader	3 439	3 280
Revisionsarvoden	19 633	19 571
Ekonomisk förvaltning	50 280	48 482
Konsultkostnader	0	17 250
Summa	158 073	113 684

NOT 10, KOSTNAD ÅTERVUNNEN MOMS

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	259 101	0
Summa	259 101	0

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2019–2025 där avdragsrätten baserar sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-266	9
Summa	-266	9

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 972 767	57 972 767
Årets inköp	321 498	0
Utrangering	-94 232	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 200 033	57 972 767
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 346 234	-3 201 886
Årets avskrivning	-378 335	-144 348
Utrangering	16 383	
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 708 186	-3 346 234
Utgående restvärde enligt plan	54 491 847	54 626 533
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 725 807</i>	<i>38 725 807</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 600 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	130 600 000	142 400 000
Summa	233 200 000	233 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 217	51 217
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 217	51 217
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 868	-25 620
Årets avskrivning	-10 248	-10 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 116	-35 868
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 101	15 349

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	959 538	0
Summa pågående arbeten	959 538	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemsinsats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	56 962	106
Skattefordringar	223 302	289
Nabo Klientmedelskonto	614 879	536 155
Borgo	747 416	120 645
Summa	1 642 559	657 195

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 892	77 413
Försäkringspremier	13 009	12 437
Förvaltning	13 994	12 322
Summa	102 895	102 172

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 959	29 543
Fastighetsskötsel	2 275	2 585
El	2 825	3 633
Uppvärmning	69 074	80 194
Vatten	20 839	17 782
Förutbetalda avgifter/hyror	299 278	293 451
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	428 250	447 188

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000

NOT 20, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Summa	0	0

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fönsterrenoveringen fortsätter som planerat.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Charlotte Hellstadius
Ledamot

Erik Abiel Oldgren
Sekreterare

Niklas Edelström
Ledamot

Oren Ziv
Kassör

Pontus Carlsson
Ordförande

Pu Fernqvist
Ledamot

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

Frida Wilson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 14:20

DOCUMENT ID:

ryletlPP0ZI

ENVELOPE ID:

BJIFxDv0be-ryletlPP0ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Vätan 22, 769605-8853 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

eb8b41c30a37d7cbd20a149832b00215948908791487b
acf2934c51c2dd899f6f9915c4393715c66dcd797e152f6
4decf0ce2c4999600b878eeaa46263a59eae

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. OREN ZIV oren@ziv.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:28 05.05.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.180.227
2. PU FERNQVIST pu.fernqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:33 05.05.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.176
3. CHARLOTTE HELLSTADIUS charlotte.hellstadius@pernbys.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:11 05.05.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.80.132
4. NIKLAS EDELSTRÖM niklas@edelstrom.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:11 05.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.12.138
5. Pontus Carlsson pontus@brandberg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:16 05.05.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.189.202
6. Erik Abiel Oldgren erik@oldgren.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:43 05.05.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.109.237
7. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:54 05.05.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.38

* 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