



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattentornet 3

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VATTENTORNET 3	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 2 989 kvm och 2 lokaler om 98 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 087 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Joakim Ståhl	Ordförande
Anna-Carin Busk	Styrelseledamot
Kenneth Ekberg	Styrelseledamot
Hans Strängby	Suppleant
Pär Lageryd	Suppleant

Valberedning

Cecilia Egeby
Madelaine Rapp

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två i förening.

Revisorer

Frida Wilson Revisor Withers revisionsbyrå
Lena Isik Revisorssuppleant Withers revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Rörstambyte
Elstambyte
Renovering av balkonger
Omläggning av tak
- 2004** ● Byte av ytterfönster - Underhållsfria aluminiumfönster
Omputsning av fasad - Total omputsning (100 % ny puts)
Nya balkongräcken och plåtar
- 2006** ● Ny hissinredning
Målning av balkongplattor - Fuktspärr skyddar betongen
- 2008** ● Målning av tak
- 2009** ● Målning av tvättstuga
- 2011** ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2012** ● Ny centralfläkt (ventilation)
Ny porttelefon
- 2015** ● Byte av hissmaskineri - Totalrenovering
- 2016** ● Nya garageportar
- 2017** ● Slipa och polera alla stengolv - Diamantslipning
- 2020** ● Målat tak - Målat tak
- 2021** ● Laddstationer samtliga p-platser - 14 stycken total
Nytt golv takterass - Tryckimpregnerat
- 2022** ● Brandsyn, byte mekanism rökgaslucka
Byte dörr till tvättstuga

- 2022** ● Nytt torkskåp i tvättstugan
- 2023** ● Samtliga stammar och avloppsledningar spolades och filmades.
- 2024** ● Nya shuntventiler på varmvattencirkulation för bättre balansering av värme.
OVK samt rensning av samtliga ventilationskanaler.
- 2025** ● Nödtelefon i hiss uppgraderad till 4G.

Planerade underhåll

- 2026** ● Kontroll och ev. byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer.
Relining och byte av avloppsstammar i bottenplattan.
Renovering av tvättstuga.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Kungsholms fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grovsopor	Wayoo Tech Sweden AB
Vatten och sophantering	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lägenhet 1603 såldes i juni vilket möjliggjort en amortering av våra lån med 3,5 miljoner kronor, dessutom kommer överskottet att finansierat renovering av tvättstuga och relining under 2026. I enlighet med ny gällande lag beslutade föreningen att övergå från redovisningsprincipen K2 till K3 från och med räkenskapsåret 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Den mindre lokalen har delvis byggts om under hösten och Kemtvätten har flyttat in (december).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 670 413	2 631 769	2 305 981	2 128 457
Resultat efter fin. poster	-512 371	-218 208	-158 964	-212 078
Soliditet (%)	87	80	81	80
Yttre fond	4 149 933	3 863 737	3 373 024	2 882 311
Taxeringsvärde	157 113 000	163 571 000	163 571 000	163 571 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	694	653	562	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,2	70,3	68,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 334	3 631	3 631	3 631
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 189	3 339	3 339	3 339
Sparande / kvm totalyta, kr	155	82	41	25
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	32	41	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	216	236	184	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	41	22	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	308	246	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	4,55	4,05	-
Räntekänslighet (%)	3,36	5,56	6,46	-

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

Som tidigare nämnts i årets redovisning har föreningen under 2025 enligt lagkrav ändrat redovisningsprincip från K2 till K3. Ändringen berör hur avskrivningen av fastighetens olika komponenter görs och har medfört att årets resultat efter avskrivningar är negativt. Hade de tidigare avskrivningsreglerna för K2 kunnat användas skulle årets resultat varit positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	42 117 042	-	832 033	42 949 075
Upplåtelseavgifter	3 024 603	-	4 367 967	7 392 570
Fond, yttre underhåll	3 863 737	-185 143	1 369 581	5 048 175
Balanserat resultat	-4 415 258	-33 065	-1 369 581	-5 817 904
Årets resultat	-218 208	218 208	-512 371	-512 371
Eget kapital	44 371 916	0	4 687 629	49 059 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 448 323
Årets resultat	-512 371
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 369 581
Totalt	-6 330 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 330 275

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	2 670 413	2 631 769
Övriga rörelseintäkter	3	38 303	4 674
Summa rörelseintäkter		2 708 716	2 636 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 679 845	-1 902 605
Övriga externa kostnader	9	-229 626	-154 647
Personalkostnader	10	-74 777	-72 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-990 864	-285 864
Summa rörelsekostnader		-2 975 112	-2 415 988
RÖRELSERESULTAT		-266 396	220 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 934	30 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-297 909	-469 256
Summa finansiella poster		-245 975	-438 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-512 371	-218 208
ÅRETS RESULTAT		-512 371	-218 208

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	52 654 397	53 771 250
Markanläggningar	13	20 915	26 135
Maskiner och inventarier	14	131 209	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 806 521	53 797 385
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 810 021	53 800 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 347	14 912
Övriga fordringar	16	846 514	441 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	112 774	77 608
Summa kortfristiga fordringar		977 635	534 158
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 633 942	924 602
Summa kassa och bank		2 633 942	924 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 611 577	1 458 760
SUMMA TILLGÅNGAR		56 421 598	55 259 645

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 341 645	45 141 645
Fond för yttre underhåll		5 048 175	3 863 737
Summa bundet eget kapital		55 389 820	49 005 382
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 817 904	-4 415 258
Årets resultat		-512 371	-218 208
Summa ansamlad förlust		-6 330 275	-4 633 466
SUMMA EGET KAPITAL		49 059 545	44 371 916
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 757 150	10 308 695
Leverantörsskulder		142 286	197 372
Skatteskulder		15 005	4 415
Övriga kortfristiga skulder		35 759	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	411 853	377 247
Summa kortfristiga skulder		7 362 053	10 887 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 421 598	55 259 645

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-266 396	220 455
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	990 864	285 864
	724 468	506 319
Erhållen ränta	53 517	30 488
Erlagd ränta	-301 746	-493 332
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 240	43 474
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 426	-73 232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 706	165 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 519	135 965
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 200 000	0
Amortering av lån	-3 551 545	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 648 455	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 985 974	135 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 362 790	1 226 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 348 764	1 362 790

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattentornet 3 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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, dessa baseras på de kvarvarande ekonomiska livslängden.

Stomme och grund	1,23 %
Yttertak	4,15 %
Fasader	4,58 %
Balkonger	4,36 %
Fönster	2,23 %
Stamledningar VA	7,92 %
Stamledningar Värme	2,12 %
Styr & övervakning	7,92 %
Ventilation	5,12 %
El	7,92 %
Hissar	3,48 %
Markanläggningar	10,00 %
Installationer	6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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
Årsavgifter bostäder	2 009 724	1 847 641
Hysesintäkter bostäder	205 017	255 003
Hysesintäkter lokaler	152 241	215 100
Hysesintäkter garage	120 000	120 000
Hysesintäkter p-plats	142 080	142 080
Deb. fastighetsskatt	21 129	21 852
Hyses- och avgiftsrabatt	-5 000	-9 926
Elintäkter laddstolpe	4 200	6 959
Uppvärmning	7 742	8 004
Dröjsmålsränta	0	573
Pantsättningsavgift	4 116	1 146
Överlåtelseavgift	5 880	6 925
Administrativ avgift	3 283	1 176
Vidarefakturerade kostnader	0	15 236
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	2 670 413	2 631 769

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	14 022	4 674
Försäkringsersättning	24 281	0
Summa	38 303	4 674

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	16 635	15 248
Fastighetsskötsel utöver avtal	681	3 909
Städning enligt avtal	33 284	32 160
Städning utöver avtal	0	669
Hissbesiktning	1 276	2 514
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 750	31 876
Brandskydd	0	68
Gårdkostnader	9 015	8 441
Gemensamma utrymmen	1 586	970
Sophantering	-3 399	1 182
Snöröjning/sandning	51 277	52 748
Serviceavtal	12 987	6 983
Serviceavtal, hissar	1 234	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 337	9 610
Förbrukningsmaterial	389	1 685
Summa	154 052	168 062

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 728	0
Hyseslokaler	15 932	0
Tvättstuga	7 247	10 355
Trapphus/port/entr	0	8 664
Sophantering/återvinning	681	0
Dörrar och lås/porttele	0	4 019
VVS	38 233	37 179
Ventilation	3 524	21 600
Elinstallationer	28 668	0
Hissar	14 801	13 405
Balkonger/altaner	24 281	0
Vattenskada	0	92 993
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 271
Summa	136 095	189 485

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	127 393
Ventilation	0	57 750
Summa	0	185 143

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	124 600	97 337
Uppvärmning	667 138	727 398
Vatten	127 937	126 381
Sophämtning/renhållning	161 991	107 814
Grovsopor	38 984	54 579
Summa	1 120 650	1 113 509

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 669	31 400
Kabel-TV	20 214	13 911
Bredband	64 215	75 735
Fastighetsskatt	135 950	125 360
Summa	269 048	246 406

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	11 558	9 207
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	15 825
Revisionsarvoden extern revisor	0	30 875
Styrelseomkostnader	15 900	0
Fritids och trivselkostnader	1 530	3 773
Föreningskostnader	2 973	7 687
Förvaltningsarvode enl avtal	89 431	71 705
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	1 720
Administration	53 293	7 420
Konsultkostnader	31 557	417
Bostadsrätterna Sverige	6 380	0
Föreningsavgifter	540	0
Summa	229 626	154 647

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	15 977	15 573
Summa	74 777	72 873

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	297 908	469 221
Dröjsmålsränta	0	35
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	297 909	469 256

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 454 551	59 454 551
Omklassificering	-183 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 271 426	59 454 551
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 683 301	-5 402 657
Årets avskrivning	-933 728	-280 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 617 029	-5 683 301
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 654 397	53 771 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 491 400</i>	<i>15 491 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 824 000	51 321 000
Taxeringsvärde mark	105 289 000	112 250 000
Summa	157 113 000	163 571 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 250	52 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 250	52 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 115	-20 895
Årets avskrivning	-5 220	-5 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 335	-26 115
Utgående restvärde enligt plan	20 915	26 135

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 650	137 650
Omklassificering	183 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	320 775	137 650
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-137 650	-137 650
Årets avskrivning	-51 916	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 566	-137 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	131 209	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 701	2 612
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	128 991	839
Transaktionskonto	335 828	303 197
Borgo räntekonto	378 994	134 990
Summa	846 514	441 638

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	77 660	50 355
Förutbet försäkr premier	16 488	15 701
Förutbet kabel-TV	5 488	4 709
Förutbet bredband	12 879	0
Upplupna intäkter	259	5 259
Upplupna ränteintäkter	0	1 584
Summa	112 774	77 608

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-04	2,98 %	2 470 000	6 000 000
SBAB	2026-09-04	3,04 %	4 287 150	4 308 695
Summa			6 757 150	10 308 695
Varav kortfristig del			6 757 150	10 308 695

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 757 150 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	42 929	12 050
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 645	0
Uppl kostn el	13 051	10 655
Uppl kostnad Värme	91 697	88 083
Uppl kostn räntor	-417	3 420
Uppl kostn vatten	21 369	18 899
Uppl kostnad Sophämtning	16 119	13 776
Förutbet hyror/avgifter	220 460	230 364
Summa	411 853	377 247

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 424 000	20 424 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 3% från 1:a januari 2026. Relining av bottenplattan avslutad i början av februari.
Renovering och ombyggnad av tvättstuga klar i februari.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Anna-Carin Busk
Styrelseledamot

Kenneth Ekberg
Styrelseledamot

Per Joakim Ståhl
Ordförande

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

Withers revisionsbyrå
Frida Wilson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 21:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:58

DOCUMENT ID:

r1xMb2mJCbe

ENVELOPE ID:

BkM-2myCWg-r1xMb2mJCbe

DOCUMENT NAME:

Brf Vattentornet 3, 716419-5724 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9750b181954b84823ae2b445094b10d96166af04d1bad
14f269a5fa1a68f9cd197f4a4488150bccadd786862dc02
4dcbb206cad11604e3429271eae0735a5d85

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-Carin Busk acbusk@me.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:24 29.04.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. Per Joakim Ståhl joakim.stahl@svd.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:27 29.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 144.63.247.6
3. KENNETH EKBERG kenneth.ekberg@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 15:44 29.04.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 16.16.28.220
4. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:36 03.05.2026 21:35	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.192.132

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattentornet 3

Org.nr 716419-5724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattentornet 3 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattentornet 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Winthers Revisionsbyrå Aktiebolag

Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 21:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 29.04.2026 08:58

DOCUMENT ID:

B1WGbnQ1Rbg

ENVELOPE ID:

B1xzW37kAbl-B1WGbnQ1Rbg

DOCUMENT NAME:

Brf Vattentornet 3 RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

32f95ec8f3e9c12d863324589e702b5dd861053610eb9b
79d8775b61a22f8f0723c2fb6039c9709e0429f5620014
df72f093d0ac6d012f8796aa77985c5feb76

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA WILSON	Signed	03.05.2026 21:35	eID	Swedish BankID
frida.wilson@winthers.se	Authenticated	03.05.2026 21:34	Low	IP: 194.103.192.132

* 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