



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenmyntan

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. 4
Upplysning vid förlust	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. 17

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 Nacka Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för individuell mätning av varmvatten till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 14:105	2011	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partner, Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 873 kvm. Byggnaden består av två flerfamiljshus i 4 våningar samt källare med gatuadress Stensövägen 16-18, 138 30 Älta.

Föreningen har 7 parkeringsplatser på egen mark samt disponerar ytterligare 9 parkeringsplatser utomhus samt 20 platser i ett garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Föreningens andel av garageyta är 250 kvm. Byggnadernas totalyta är 3123 kvm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

Styrelsens sammansättning

Anne-Marie Thunqvist	Ordförande
Jenny Högberg	Styrelseledamot
Monica Marie Pihl Willumsen	Styrelseledamot
Olof Haraldsson	Styrelseledamot
Torsten Callerholm	Styrelseledamot
Lise-Lottie Karlberg	Suppleant
Sara Rensfelt Romin	Suppleant

Valberedning

Liselotte van den Tempel
Ulla Nordén

Firmateckning

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

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Avläsning vattenförbrukning	Brunata
Bredband/TV	Telia Sverige
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Elhandel	GodEL
Elnät	Nacka Energi
Entrémattor	Elis Textil Service
Fastighetsskötsel, service, fastighetsjour och takskottning	Wahlings Installationservice WIAB
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Kone
Service på underjordsbehållare för hushållssopor	Lövhagen UWS
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst
Städning av allmänna utrymmen	KEAB Gruppen
Vatten, avlopp & avfall	Nacka Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 20 platser, markförlagda sopbehållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning samt utomhusparkering med 9 platser. Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA 78 - utomhusparkering 9/36 platser med Brf Harsyran (9/36) och Brf Älta Sjöängen (18/36)

GA 79 - källsortering 36/121 lägenheter med Brf Stensötan (48/121) och Brf Harsyran (37/121)

GA 80 -garage 20/72 platser med Brf Stensötan (32/72) och Brf Harsyran (20/72)

Servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende utomhusparkering och vattenledningar. Servitut belastande fastigheten finns för vattenledningar samt för vatten och avlopp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningslån villkorsändrades den 1 mars.

Årsavgifterna justerades med 10% från 2025-09-01.

Övriga uppgifter

OVK besiktning genomfördes i februari 2025.

Brandsyn av Södertörns brandförsvarsförbund i februari 2025.

Trivseldag med städning och grillning genomfördes söndag 18 maj.

Glöggmingel på gården den andra advent, söndag 7 december.

Filter till tilluftsdonen delades ut i december.

Brandronder har genomförts kontinuerligt under året.

Rester av fågelbon på taken togs bort under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 479 822	2 365 234	2 214 164	1 995 210
Resultat efter fin. poster	-437 411	-832 764	-557 214	-487 949
Soliditet (%)	80	80	80	79
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	753	697	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	91,4	90	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 322	7 438	7 555	7 678
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 735	6 843	6 950	-
Sparande / kvm totalyta, kr	149	91	124	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	39	44	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	73	75	70	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	51	50	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	165	164	-
Räntekänslighet (%)	9,24	9,88	10,,8	-

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 vatten (totalt 68 507 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket är förväntat då årsavgifterna inte tas ut för att täcka avskrivningen för byggnaderna. Underhållsplanen uppdaterades under hösten 2025 och inga större arbeten förväntas under 2026 och 2027.

Styrelsen ser kontinuerligt över nivån på årsavgifterna så att föreningen har en god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	42 824 000	-	-	42 824 000
Upplåtelseavgifter	46 396 000	-	-	46 396 000
Fond, yttre underhåll	1 705 625	-216 500	184 000	1 673 125
Reservfond	175 000	-	25 000	200 000
Balanserat resultat	-4 865 487	-616 264	-290 000	-5 690 750
Årets resultat	-832 764	832 764	-437 411	-437 411
Eget kapital	85 402 375	0	-437 411	84 964 964

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 481 750
Årets resultat	-437 411
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 000
Reservering till fond för byte av sopkärl avsätts	-25 000
Totalt	-6 128 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 128 161

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	2 479 822	2 365 234
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 258
Summa rörelseintäkter		2 479 822	2 366 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 152 632	-1 376 393
Övriga externa kostnader	9	-177 038	-153 047
Personalkostnader	10	-98 756	-112 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 740	-901 740
Summa rörelsekostnader		-2 330 167	-2 543 531
RÖRELSERESULTAT		149 655	-177 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 266	7 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-589 332	-662 858
Summa finansiella poster		-587 066	-655 724
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 411	-832 764
ÅRETS RESULTAT		-437 411	-832 764

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	105 785 110	106 686 850
Summa materiella anläggningstillgångar		105 785 110	106 686 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 785 110	106 686 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 635	15 214
Övriga fordringar	13	627 359	527 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 905	77 408
Summa kortfristiga fordringar		745 899	620 309
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 263	19 845
Summa kassa och bank		25 263	19 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		771 163	640 155
SUMMA TILLGÅNGAR		106 556 273	107 327 005

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 220 000	89 220 000
Fond för yttre underhåll		1 673 125	1 705 625
Reservfond		200 000	175 000
Summa bundet eget kapital		91 093 125	91 100 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 690 750	-4 865 487
Årets resultat		-437 411	-832 764
Summa fritt eget kapital		-6 128 161	-5 698 250
SUMMA EGET KAPITAL		84 964 964	85 402 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 616 670	0
Summa långfristiga skulder		7 616 670	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 418 216	21 369 486
Leverantörsskulder		41 199	61 635
Skatteskulder		0	459
Övriga kortfristiga skulder		0	3 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	515 224	489 584
Summa kortfristiga skulder		13 974 639	21 924 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 556 273	107 327 005

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	149 655	-177 039
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	901 740	901 740
	1 051 395	724 701
Erhållen ränta	2 266	7 134
Erlagd ränta	-600 195	-643 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	453 466	88 526
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 873	23 794
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 142	28 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 735	141 217
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-334 600	-334 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-334 600	-334 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 135	-193 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	533 333	726 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	645 468	533 333

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenmyntan 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.

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 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	1,00 %
---------	--------

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

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre reparationsfond för fastighetsunderhåll ska ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterade 2025. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden görs årligen. Styrelsen föreslår en avsättning på 184 000 kr till reparationsfonden för yttre underhåll samt en avsättning till fonden för byte av sopkärl med 25 000 kr.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage. Vattenmyntans andel utgör 5/18-delar av totalt 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	2 104 648	1 989 424
Hysesintäkter garage	152 320	151 900
Hysesintäkter p-plats	49 500	52 800
Intäkter kabel-TV	103 248	103 248
Vatten	-576	5 340
Varmvatten, moms	68 507	61 741
Påminnelseavgift	360	780
Administrativ avgift	1 813	0
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	2 479 822	2 365 234

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 258
Summa	0	1 258

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	36 468	38 507
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 402	92 070
Städning enligt avtal	49 471	48 198
Besiktningar	8 750	15 433
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 250	0
Snöröjning/sandning	24 889	15 737
Serviceavtal	7 741	5 222
Mattvätt/Hyrmattor	9 885	0
Hissar	50 964	46 945
Förbrukningsmaterial	31 648	28 663
Summa	275 468	290 775

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 738	39 907
Summa	4 738	39 907

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	216 500
Summa	0	216 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	125 467	120 566
Uppvärmning	228 468	234 451
Vatten	183 744	159 570
Sophämtning/renhållning	36 357	34 198
Grovsopor	6 683	7 120
Summa	580 719	555 905

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
GA79	56 512	70 641
GA80	65 962	34 726
Fastighetsförsäkringar	47 260	43 754
Kabel-TV	104 960	105 729
Samfällighetsavgifter	5 891	6 664
Fastighetsskatt	11 122	11 792
Summa	291 707	273 306

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	738
Revisionsarvoden extern revisor	15 250	24 600
Styrelseomkostnader	15 101	2 083
Fritids och trivselkostnader	1 491	0
Förvaltningsarvode enl avtal	90 847	83 237
Korttidsinventarier	0	10 059
Administration	13 065	32 330
Konsultkostnader	34 070	0
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	177 038	153 047

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 498	88 050
Arbetsgivaravgifter	10 258	24 302
Summa	98 756	112 352

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	589 332	662 858
Summa	589 332	662 858

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 700 000	116 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 700 000	116 700 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 013 150	-9 111 410
Årets avskrivning	-901 740	-901 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 914 890	-10 013 150
Utgående restvärde enligt plan	105 785 110	106 686 850
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 525 910</i>	<i>26 525 910</i>
Taxeringsvärde Älta 14:105		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	23 200 000
Summa	87 800 000	91 200 000
Taxeringsvärde Älta GA:80		
Byggnadsvärde lokaler	4 004 000	4 245 000
Tax. värde Älta GA:80 Vattenmyntans andel	1 112 222	1 179 167

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 397	6 325
Skattefordringar	758	0
Momsavräkning	0	7 875
Transaktionskonto	252 732	195 040
Borgo räntekonto	367 472	318 448
Summa	627 359	527 687

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 189	15 776
Förutbet försäkr premier	16 011	15 244
Förutbet kabel-TV	26 240	7 949
Förutbet vatten	19 572	20 148
Förutbet bredband	0	18 291
Upplupna intäkter	4 893	0
Summa	83 905	77 408

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	2,59 %	6 784 016	6 867 666
Stadshypotek	2026-03-01	2,59 %	6 299 600	6 299 600
Stadshypotek	2029-03-01	2,82 %	7 951 270	8 202 220
Summa			21 034 886	21 369 486
Varav kortfristig del			13 418 216	21 369 486

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 361 886 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 093	13 635
Uppl kostnad Städning entrepr	4 131	4 030
Uppl kostn el	16 171	16 126
Uppl kostnad Värme	25 060	25 918
Uppl kostn räntor	46 436	57 299
Uppl kostn vatten	17 011	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 088	0
Uppl kostnad arvoden	88 800	88 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 000	27 665
Förutbet hyror/avgifter	213 554	195 585
Övriga uppl kostn och förutbt int	76 880	61 276
Summa	515 224	489 584

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	27 500 000	27 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skatteverket har beslut om moms på parkeringsplatser från 1 oktober 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Nacka Kommun

Anne-Marie Thunqvist
Ordförande

Jenny Högberg
Styrelseledamot

Monica Marie Pihl Willumsen
Styrelseledamot

Olof Haraldsson
Styrelseledamot

Torsten Callerholm
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 11:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 11:08

DOCUMENT ID:

B144iBY9Zx

ENVELOPE ID:

HyVNirYq-e-B144iBY9Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Vattenmyntan, 769622-8076 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

47f49b0fc66c06e194ea1e743da35b9ea909dacd9f1c23
2939b5d7486c9833ccfb24e412ec945fc335494431f6a5
81842ddc3df3078a72a77edfe718a22d5e4c

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. EVA JENNY HÖGBERG jho@viewledger.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 11:11 19.03.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.183.5
2. Gunnar Torsten Callerholm totte.callerholm@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 13:34 19.03.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.192.119
3. OLOF HÅKAN INGEMAR HARALDSSON olof.h.i.haraldsson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:44 19.03.2026 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.209.80
4. Anne-Marie Thunqvist amith1964@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 06:12 20.03.2026 06:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.151.251
5. MONICA MARIE PIHL WIL LUMSEN monica-mw@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:02 19.03.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.196.154.67
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:19 22.03.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.204

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan, org.nr 769622-8076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 11:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 11:08

DOCUMENT ID:

SJ4NoSF5Wx

ENVELOPE ID:

B1g44sSt5Wx-SJ4NoSF5Wx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Vattenmyntan.pdf

2 pages

SHA-512:

aa209668be4a85c2e3b68fe542da0b3b44e1ba7af9573f
b19f006adeef095bf4fab9396ff7b5b2f346bc87d9f7855c
1dc717c1ac85d9a7fef3c21986dc53661b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	24.03.2026 11:20	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	22.03.2026 16:54	Low	IP: 94.234.75.204

* 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