



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattendroppen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Elverket 4	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 819 kvm och 1 lokal om 130 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Thorwid	Ordförande
Åsa Lindblad	Styrelseledamot
Eva Grönlund	Styrelseledamot
Pontus Klereborn	Styrelseledamot
Anna-Pia Törnkvist	Styrelseledamot
Linda Wedin	Suppleant
Per-Erik Eriksson	Suppleant
Jonas Keijser	Suppleant

### Valberedning

Göran Gustavsson, samankallande  
Samir Baha

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Dammbildningsmålning (källare)
- 2021 ● OVK inkl rensning av ventilationskanaler
- 2020 ● Fasadunderhåll, slipning & oljning
- 2017 ● OVK

### Planerade underhåll

- 2025 ● Slipning trägolv (trappor)
- 2026 ● OVK  
Fönstermålning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	WIAB
Hissar	Kone
Internet	Sundbybergs stadsnät & Obenetwork
Skötsel av ytor sommar och vinter	Marbit t.o.m 2024-12-31 därefter Solskens trädgårdsservice
Städning	PZ Städ
Vatten	Sundbybergs stad
Värme	Norrenergi

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bällstavikens Samfällighetsförening, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar två sopsugsanläggningar, ett garage, sprinkler- och fjärrvärmeanläggningar samt gårdsytan mellan Hamngatan 15 & 17.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Månadsavgiften förblir den samma som vid inflyttningen 2014.

En avgiftsfri månad, januari 2025, för samtliga medlemmar.

En extra amortering på 500 000kr har genomförts under våren.

### Övriga uppgifter

Nödtelefonerna i de båda hissarna är nu bytta till 4G/5G inför den planerade nedstängningen av 2G/3G-näten.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 575 093	1 861 144	2 634 317	2 613 964
Resultat efter fin. poster	-611 583	-1 452 750	460 303	-535 703
Soliditet (%)	87	87	87	-
Yttre fond	2 039 941	1 861 962	1 648 975	1 388 975
Taxeringsvärde	111 499 000	107 273 000	107 273 000	107 273 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	697	430	325	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	63,3	25,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 596	7 094	7 240	7 313
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 306	6 774	6 913	6 982
Sparande / kvm totalyta, kr	225	-53	592	318
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	70	87	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	68	75	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	20	23	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	151	158	185	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	2,66	1,96	0,57
Räntekänslighet (%)	9,46	16,51	22,25	-

**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 el och vatten (totalt 191 812 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Förlusten är kalkylerad. Prioritet har getts till extraamortering pga det höga ränteläget. Vid oväntade framtida stora utgifter finns stort utrymme för upptagande av nya lån. Styrelsen ämnar inte vidtaga några åtgärder i nuläget.

## Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	133 485 000	-	-	133 485 000
Upplåtelseavgifter	1 596 187	-	-	1 596 187
Fond, yttre underhåll	1 861 962	-82 021	260 000	2 039 941
Balanserat resultat	-2 678 089	-1 370 729	-260 000	-4 308 818
Årets resultat	-1 452 750	1 452 750	-633 090	-633 090
<b>Eget kapital</b>	<b>132 812 310</b>	<b>0</b>	<b>-633 090</b>	<b>132 179 220</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 048 818
Årets resultat	-611 583
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 920 402</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	98 879
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 821 522</b>

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

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 575 093	1 861 144
Övriga rörelseintäkter	3	1 862	5 491
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 576 955</b>	<b>1 866 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 141 807	-1 279 549
Övriga externa kostnader	9	-170 844	-230 611
Personalkostnader	10	-64 587	-89 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 218 384	-1 218 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 595 622</b>	<b>-2 818 440</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-18 668</b>	<b>-951 806</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 105	23 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-601 021	-524 671
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-592 916</b>	<b>-500 945</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-611 583</b>	<b>-1 452 750</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-611 583</b>	<b>-1 452 750</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16, 18	150 372 277	151 566 697
Maskiner och inventarier	13	210 538	212 995
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 582 815</b>	<b>151 779 692</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>150 582 815</b>	<b>151 779 692</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	35 045
Övriga fordringar	14	624 836	1 002 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 019	31 590
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>790 855</b>	<b>1 069 305</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 886	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 886</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>794 742</b>	<b>1 069 305</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 377 556</b>	<b>152 848 997</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 081 187	135 081 187
Fond för yttre underhåll		2 039 941	1 861 962
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 121 128</b>	<b>136 943 149</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 308 818	-2 678 089
Årets resultat		-611 583	-1 452 750
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 920 402</b>	<b>-4 130 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>132 200 726</b>	<b>132 812 310</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 900 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 900 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 695 500	13 495 500
Leverantörsskulder		23 060	17 041
Skatteskulder		57 720	65 460
Övriga kortfristiga skulder		61 381	48 292
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	439 169	410 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 276 830</b>	<b>14 036 687</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 377 556</b>	<b>152 848 997</b>

## Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18 668</b>	<b>-951 806</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 218 384	1 218 384
Erhållen ränta	14 159	17 673
Erlagd ränta	-595 137	-525 439
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>618 739</b>	<b>-241 188</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 063	-10 943
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 258	-232 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>577 934</b>	<b>-485 069</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 507	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 507</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-900 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-900 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-343 573</b>	<b>-885 069</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>766 918</b>	<b>1 651 987</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>423 346</b>	<b>766 918</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vattendroppen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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 - 6,67 %
Markinventarier	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	1 773 192	1 034 362
Hysesintäkter lokaler	0	136 064
Hysesintäkter lokaler, moms	347 212	201 058
Hysesintäkter garage	299 105	289 400
Hysesintäkter garage, moms	0	4 875
Hysesintäkter p-plats	31 400	4 650
Hysesintäkter p-plats, moms	33 600	0
Hysesintäkter förråd	18 150	19 800
Hysesintäkter förråd, moms	900	1 650
Deb. fastighetsskatt	0	10 912
Deb. fastighetsskatt, moms	1 472	859
Hyses- och avgiftsrabatt	-147 766	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-55 981
Varmvatten, moms	57 725	42 282
El	0	2 400
El, moms	130 640	134 287
Elintäkter laddstolpe moms	20 671	0
Intäkter solel, moms	3 546	0
Fakturerade kostnader	0	26 600
Påminnelseavgift	660	300
Dröjsmålsränta	0	397
Pantsättningsavgift	1 146	1 671
Överlåtelseavgift	2 903	4 059
Administrativ avgift	539	0
Övriga fakturerade kostnader	0	1 500
Öres- och kronutjämning	-2	-1
<b>Summa</b>	<b>2 575 093</b>	<b>1 861 144</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	1 862	5 491
<b>Summa</b>	<b>1 862</b>	<b>5 491</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	43 059	32 473
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 862	12 300
Larm och bevakning	18 070	2 595
Städning enligt avtal	68 513	65 503
Hissbesiktning	3 705	3 585
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	28 125
Brandskydd	30 825	0
Bevakning	16 726	25 317
Myndighetstillsyn	0	13 206
Gårdkostnader	11 395	6 482
Gemensamma utrymmen	1 572	6 564
Sophantering	43 683	14 929
Garage/parkering	230	1 463
Serviceavtal	51 628	40 073
Förbrukningsmaterial	0	25 273
<b>Summa</b>	<b>292 269</b>	<b>277 887</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	15 396	0
Installationer	0	2 006
Dörrar och lås/porttele	0	6 591
VVS	0	55 558
Ventilation	10 560	5 500
Hissar	3 698	1 756
Garage/parkering	0	844
<b>Summa</b>	<b>29 654</b>	<b>72 255</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	20 625	35 002
Gemensamma utrymmen	0	14 394
Hiss	29 975	0
Tak	0	32 625
Garage/parkering	5 266	0
<b>Summa</b>	<b>55 866</b>	<b>82 021</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	154 512	200 159
Uppvärmning	206 172	197 087
Vatten	84 700	58 803
Sophämtning/renhållning	78 406	102 644
<b>Summa</b>	<b>523 789</b>	<b>558 693</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	13 426	76 720
Bredband	86 812	84 243
Samfällighetsavgifter	115 002	95 000
Fastighetsskatt	24 990	32 730
<b>Summa</b>	<b>240 230</b>	<b>288 693</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	7 315	13 636
Juridiska åtgärder	0	8 531
Inkassokostnader	2 078	715
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 250	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 375	19 750
Styrelseomkostnader	27 275	7 000
Fritids och trivselkostnader	32 853	4 215
Föreningskostnader	800	28 997
Förvaltningsarvode enl avtal	57 428	56 162
Överlåtelsekostnad	8 180	5 682
Pantsättningskostnad	1 720	2 508
Administration	3 936	6 457
Konsultkostnader	0	71 688
Bostadsrätterna Sverige	2 634	5 270
<b>Summa</b>	<b>170 844</b>	<b>230 611</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	51 990	68 410
Arbetsgivaravgifter	12 597	21 487
<b>Summa</b>	<b>64 587</b>	<b>89 897</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	601 021	524 671
<b>Summa</b>	<b>601 021</b>	<b>524 671</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	163 519 602	163 519 602
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>163 519 602</b>	<b>163 519 602</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 811 567	-10 601 151
Årets avskrivning	-1 210 416	-1 210 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 021 983</b>	<b>-11 811 567</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>150 497 619</b>	<b>151 708 035</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 675 825</i>	<i>45 675 825</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 063 000	70 805 000
Taxeringsvärde mark	31 436 000	36 468 000
<b>Summa</b>	<b>111 499 000</b>	<b>107 273 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	239 625	239 625
Inköp	21 507	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>261 132</b>	<b>239 625</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 630	-2 666
Avskrivningar	-23 964	-23 964
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-50 594</b>	<b>-26 630</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>210 538</b>	<b>212 995</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	205 377	235 751
Transaktionskonto	417 567	333 954
Borgo räntekonto	1 892	432 964
<b>Summa</b>	<b>624 836</b>	<b>1 002 669</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	65 149	0
Förutbet försäkr premier	67 130	0
Förutbet bredband	18 592	0
Upplupna intäkter	11 839	22 228
Upplupna ränteintäkter	3 309	9 362
<b>Summa</b>	<b>166 019</b>	<b>31 590</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,75 %	8 300 000	8 300 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	3,78 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-03	3,00 %	4 295 500	5 195 500
<b>Summa</b>			<b>18 595 500</b>	<b>19 495 500</b>
Varav kortfristig del			10 695 500	13 495 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 595 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	17 907	15 942
Uppl kostnad Fastskött entrepr	7 698	0
Uppl kostnad Städning entrepr	768	0
Uppl kostn el	10 318	7 644
Uppl kostnad Värme	38 239	36 883
Uppl kostn räntor	47 586	41 702
Uppl kostn vatten	23 180	21 970
Uppl kostnad Sophämtning	4 500	0
Uppl kostn bredband	223	0
Uppl kostnad arvoden	8 800	18 410
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 765	5 784
Förutbet hyror/avgifter	277 185	262 059
<b>Summa</b>	<b>439 169</b>	<b>410 394</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Trägolven i de två trapphusen har tvättats och oljats under v.28, i enlighet med underhållsplanen.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-04

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

Sundbyberg

---

Anna-Pia Törnkvist  
Styrelseledamot

---

Eva Grönlund  
Styrelseledamot

---

Peter Thorwid  
Ordförande

---

Pontus Klereborn  
Styrelseledamot

---

Åsa Lindblad  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.11.2025 11:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.11.2025 19:05

**DOCUMENT ID:**

rkbEdg6vJWx

**ENVELOPE ID:**

ryIV\_xpP1Zg-rkbEdg6vJWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vattendroppen, 769624-7100 - Årsredovisning 2025.  
pdf

20 pages

**SHA-512:**

ef8debd83003dd8a1c4825199efee33c4d82243c7423f0  
75339b90d6348413d29d012d0986742f69fcf681bb988c  
3f43f88a4f94ea2f12c7978aa7b415307b6

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. PONTUS KLEREBORN [REDACTED]	Signed Authenticated	04.11.2025 19:13 04.11.2025 19:11	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
2. Tor Erik Peter Thorwid [REDACTED]	Signed Authenticated	04.11.2025 19:15 04.11.2025 19:15	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
3. EVA GRÖNLUND [REDACTED]	Signed Authenticated	04.11.2025 21:42 04.11.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
4. Anna-Pia Törnkvist [REDACTED]	Signed Authenticated	05.11.2025 08:19 05.11.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
5. ÅSA LINDBLAD [REDACTED]	Signed Authenticated	05.11.2025 09:58 05.11.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID [REDACTED]
6. Carina Eva Marie Toresson [REDACTED]	Signed Authenticated	05.11.2025 11:27 05.11.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: [REDACTED]

\* 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 Bostadsrättsföreningen Vattendroppen, org.nr 769624-7100.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattendroppen för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Vattendroppen för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 ersättningskyldighet 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.11.2025 11:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.11.2025 19:05

**DOCUMENT ID:**

HyQE0eTDJZI

**ENVELOPE ID:**

Hy4dl6DkWe-HyQE0eTDJZI

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Vattendroppen 2024-2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**b268ea7c4adc7b7a7bf387325841fadcc674905f027885  
e45cf5442e002bc56e7f8ebb6b3d33f6c34e5a8f28c8a82  
7fdeb6700b0534f259e5a8a51b942ceddab

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	05.11.2025 11:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	05.11.2025 11:27	Low	IP:

\* 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