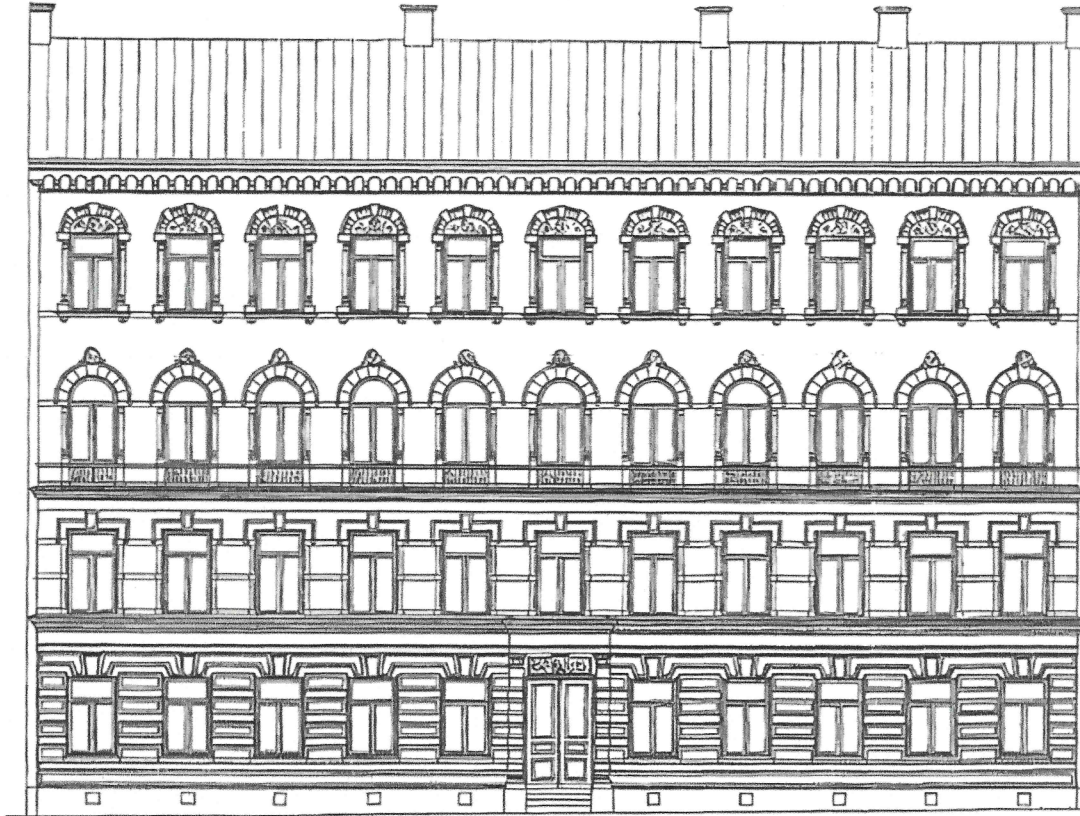




ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTUMANNEN 20, STOCKHOLM

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Organisationsnummer 716416-3391



Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTUMANNEN NR 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF VATTUMANNEN 2025

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vattumannen 20 registrerades den 15 maj 1975 och fyllde 50 år under verksamhetsåret. Föreningen äger Vattumannen nr 20 i Stockholms kommun. Fastighetens taxeringsvärde 2025 uppgick till 80 000 000 kr, fördelat på markvärde 52 000 000 kr och byggnadsvärde 28 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens reparationskostnader fördelades fram till 1999 mellan medlemmarna. Dessa förbättringskostnader finns därför inte med i föreningens balansräkning.

Föreningen består av tretton (13) lägenheter, vind med lägenhetsförråd, källare på stengrund med lägenhetsförråd samt ett barnvagns- och förrådsrum i entréplan. Inga lokaler för uthyrning finns. Föreningen har sitt säte på Sankt Paulsgatan 35 B och C på Södermalm i Stockholm.

Styrelse 2025

Hans Pårup, ordförande

Malin Sjö Dahl, sekreterare

Anna Stalteri Marcus, ledamot

Håkan Wängsö, ledamot

Johan Eriksson, ledamot (t o m årsstämman 2025)

Internrevisorer

Charlotta Bylund Melin

Claes Odenman

Valberedning

Margaretha Söderling

Föreningen

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2025. En sammanfattning med noteringar från styrelsemötena distribueras regelbundet till medlemmarna via epost.

Styrelsens underhållsplan finns på föreningens hemsida och uppdateras löpande.

ARSBERÄTTELSE BRF VATTUMANNEN

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade under året och har inkommit i tid. Föreningens ekonomi har stärkts ytterligare tack vare god hushållning och fallande räntekostnader – räntan på de rörliga lånen har under året sänkts från 3,30 till 2,90 procent. Det bundna lånet på 1 000 000 kr är uppe för ränteförändring per den 30 oktober 2026.

Brandskydd

Som bostadsrättsförening är vi enligt lagkrav skyldiga att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Det innebär i korthet att både medlemmar och föreningen har ansvar för att lagen efterlevs.

Föreningens brandfogde har under året sett över brandvarnare, bytt ut batterier och kontrollerat att det är fri passage vid nödutgångar.

Brandskyddskontroll av de eldstäder som är godkända kommer att genomföras under 2026.

Fastighet

Stamspolning av avlopp genomfördes i oktober, som en del av det löpande underhållet.

OVK och brandskyddskontroll kommer att genomföras under 2026, tillsammans med radonmätning och sotning.

Under våren slutfördes arbetet med att ersätta den skorstensdansen som lossnat i november 2024 samt tillverkning och montering av en ny förlängning till en av skorstenarna. Samtidigt genomfördes en besiktning av samtliga dansare.

Den trasiga takluckan byttes ut mot en ny, samt kompletterades med en stabilare konstruktion.

Ett nytt snöskottningsavtal tecknades under hösten efter upphandling.

Gård

Föreningen har haft två gemensamma gårdsstädningar, vår och höst.

Komposterna har under året tömts löpande och kompostjorden använts i rabatter och planteringar.

Styrelsen har under året hanterat ett ökat antal råttor på gården i samarbete med Anticimex. Efter sommarens insatser bedömdes råttorna ha sökt sig bort.

Sophantering

Efter 2024 års omläggning till säckhämtning med separat optisk matavfallshantering har sophanteringen fungerat väl under året.

Övriga händelser under året:

- Föreningens årsstämma hölls den 27 maj 2025.
- Johan Eriksson avtackades vid styrelsemötet den 27 maj efter de gångna årens arbetsinsatser i styrelsen.
- Styrelsemiddag intogs den 15 oktober 2025. Samtliga styrelseledamöter bidrog till notan med sitt årliga arvode om 1 000 kr vardera.
- Föreningen firade sitt 50-årsjubileum under året. En festkommitté arrangerade firandet som ägde rum i november.
- Gemensam grantändning ordnades traditionsenligt den 7 december 2025.

Fogdar under 2025:

Trädgård: Katrin Peterson, Malin Sjö Dahl, Amanda G

Kompost: Katrin Peterson

Brandskydd: Niclas Berg

Dansare: Margaretha Söderling

Fjärrvärme: Håkan Wängsö

Bredband: Håkan Wängsö

Portlås: Margaretha Söderling

Snöskottning: Katrin Peterson och Malin Sjö Dahl

Städ: Anna S Marcus

Sophantering: Anna S Marcus

Skadedjur: Anna S Marcus

Klottesanering: Claes Odenman och Fredrik Wretman

Belysning: Malin Sjö Dahl och Margaretha Söderling

Resultat och Balansräkning

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (Tkr)	989	989	991	920
Res. efter finansiella poster (Tkr)	76	109	-289	36
Soliditet (%)	20,4	19,3	17,7	20,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (Kr)	537	537	538	499
Elkostnad/kvm totalyta (Kr)	4	5	5	5
Värmekostnad/kvm totalyta (Kr)	124	126	134	103
Vattenkostnad/kvm totalyta (Kr)	19	15	17	11
Kapitalkostnad/kvm totalyta (Kr)	99	119	119	79
Lån/kvm bostadsrättsyta (Kr)	2 357	2 357	2 357	2 650
Räntekänslighet (%)	4,4	4,4	4,4	5,3
Sparande/kvm bostadsrättsyta (Kr)	105	123	53	143

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 620 000	1 428 577	-2 073 280	111 924	1 087 221
Avsättning till reparationsfond		100 000	111 924	-111 924	100 000
Årets resultat				76 057	76 057
Belopp vid årets utgång	1 620 000	1 528 577	-1 961 356	76 057	1 263 278

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 061 356
årets vinst	76 057
	-1 985 299
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna	100 000
i ny räkning överföres	-2 085 299
	-1 985 299

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

ÅRSREDOVISNING 2025 för BRV VATTUMANNEN 20

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		989 388	989 387
Övriga rörelseintäkter		8 174	8 238
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		997 562	997 625
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-631 391	-569 545
Övriga externa kostnader		-57 772	-41 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 414	-117 414
Summa rörelsekostnader		-806 577	-728 209
Rörelseresultat		190 985	269 416
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 928	-157 492
Summa finansiella poster		-114 928	-157 492
Resultat efter finansiella poster		76 057	111 924
Resultat före skatt		76 057	111 924
Årets resultat		76 057	111 924

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	5 062 775	5 180 189
Summa materiella anläggningstillgångar		5 062 775	5 180 189

Summa anläggningstillgångar		5 062 775	5 180 189
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		18 680	22 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 245	1 635
Summa kortfristiga fordringar		24 925	23 810

Kassa och bank

Kassa och bank		610 335	401 670
Summa kassa och bank		610 335	401 670
Summa omsättningstillgångar		635 260	425 480

SUMMA TILLGÅNGAR		5 698 035	5 605 669
-------------------------	--	------------------	------------------

ÅRSREDOVISNING 2025 för BRV VATTUMANNEN 20

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 620 000	1 620 000
Fond för yttre underhåll		1 528 577	1 428 577
Summa bundet eget kapital		3 148 577	3 048 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 061 356	-2 073 280
Årets resultat		76 057	111 924
Summa fritt eget kapital		-1 985 299	-1 961 356
Summa eget kapital		1 163 278	1 087 221
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
Kortfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 341 750	3 341 750
Skatteskulder		2 502	1 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 505	175 617
Summa kortfristiga skulder		4 534 757	3 518 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 698 035	5 605 669
Kassaflödesanalys			
	Not	2025-01-01	2024-01-01
		-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		76 057	111 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	117 414	117 414
Betald skatt		1 421	-705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		194 892	228 633
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 115	-7 243
Förändring av kortfristiga skulder		14 888	-23 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		208 665	198 379
Årets kassaflöde		208 665	198 379
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		401 670	203 291
Likvida medel vid årets slut		610 335	401 670

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsavgifter periodiseras så att endast årsavgifter avseende räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder är värderade till anskaffningsvärdet om inget annat anges. Fordringar värderas till det belopp de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll görs stadgeenligt i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas med resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen behandlas såsom kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fönsterrenovering	2,5%
Trapphus	5%
Byggnad	0,5%

ÅRSREDOVISNING 2025 för BRF VATTUMANNEN 20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifter delat på antal kvadratmeter bostadsrättsyta.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Lån från kreditinstitut fördelat på antal kvadratmeter bostadsrättsyta.

Elkostnad/kvm totalyta

Elkostnad per kvadratmeter total yta i fastigheten.

Värmekostnad/kvm totalyta

Värmekostnad per kvadratmeter total yta i fastigheten.

Vattenkostnad/kvm totalyta

Vattenkostnad per kvadratmeter total yta i fastigheten.

Kapitalkostnad/kvm totalyta

Kapitalkostnad (avskrivning och ränta m.m.) per kvadratmeter total yta i fastigheten.

Räntekänslighet

Mått på hur stor avgiftshöjning som skulle krävas för att finansiera en höjning av räntan på föreningens lån med 1%,

Sparande/kvm bostadsrättsyta

Justerat resultat (Summan av årets resultat, åretsavskrivningar, årets kostnad för utrangeringar & årets kostnad för planerat underhåll) i fördelat på antl kvadratmeter bostadsrättsyta.

ÅRSREDOVISNING 2025 för BRF VATTUMANNEN 20

Not 2 Fastighetskostnader

	2025	2024
Elavgifter	9 489	10 694
Värme	291 895	296 108
Vatten och avlopp	44 706	34 286
Bredband	42 092	35 901
Sophämtning	36 632	49 289
Reparation av fastighet	70 627	0
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Fastighetsförsäkringspremier	51 951	48 484
Övriga fastighetskostnader	61 587	73 593
	631 391	569 545

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 064 494	6 064 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 064 494	6 064 494
Ingående avskrivningar	-884 305	-766 891
Årets avskrivningar	-117 414	-117 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 001 719	-884 305
Utgående redovisat värde	5 062 775	5 180 189
Bokfört värde byggnader	3 538 786	3 656 200
Bokfört värde mark	1 523 989	1 523 989
	5 062 775	5 180 189

Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 341 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	-2 641 750
	0	-2 641 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-4 341 750	-4 341 750
	-4 341 750	-4 341 750

ÅRSREDOVISNING 2025 för BRF VATTUMANNEN 20

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,9	2026-03-17	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	2,9	2026-03-03	1 641 750	1 641 750
Stadshypotek	1,3	2026-10-30	1 000 000	1 000 000
			4 341 750	4 341 750
Kortfristig del av långfristig skuld			4 341 750	1 000 000

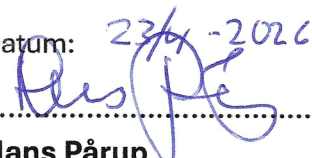
Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 922 000	4 922 000
	4 922 000	4 922 000

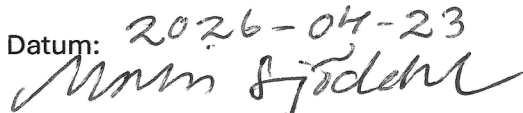
Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	-1 001 719	-884 305
	-1 001 719	-884 305

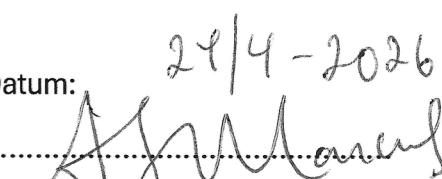
Årsredovisningen fastställdes: Stockholm 2026-04-23

Datum: 23/4 - 2026


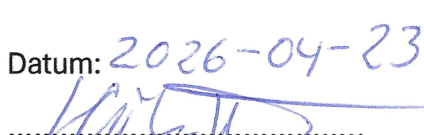
Hans Pårup
Ordförande

Datum: 2026-04-23


Malin Sjödahl
Sekreterare

Datum: 24/4 - 2026


Anna Ståltjeri Marcus
Ledamot

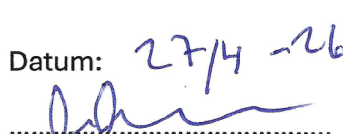
Datum: 2026-04-23


Håkan Wängsö
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats

Datum: 27/4 2026


Charlotta Bylund Melin
Internrevisor

Datum: 27/4 -26


Claes Odenman
Internrevisor