

BRF Vasskanten
Org nr 769640-4735

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Lucas Lövgren	Ordförande	2026	
Nikolas Georgii	Ledamot	2026	
Nermin Krajinovic	Ledamot	2026	
Albin Nordstrand	Ledamot	2027	avgått 2025-12-16
Jens Svärd	Ledamot	2027	
Lillevi Atkinson Lund	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2026-03-13 och föreningens styrelse har sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Alexandra Lindqvist. Till revisorssuppleant valdes Karin Hammarqvist.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningens fastigheter; Norrtälje Emmaus 124, Norrtälje Emmaus 125, Norrtälje Emmaus 126, Norrtälje Emmaus 127, Norrtälje Emmaus 128 och Norrtälje Emmaus 129 består tillsammans av 12 bostadsrättslägenheter fördelat på 6 huskroppar. Bostadsarea (BOA) 1650 m². Byggnadsår 2023, värdeår 2023.

Föreningen har 12 andelar i Solbacka Strand Samfällighetsförening (GA4 vägar och GA5 grönområden) Org. Nr. 717922-9112.

Två bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 21 016 400 kr under 50 år. 15 448 300 kr avser investeringar och 5 568 100 beräknas gå som periodiskt underhåll.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.
Anledningen till höjningen är att vi vill indexreglera avgiften och säkerställa att föreningens ekonomi fortsätter vara stabil och långsiktigt hållbar.
- Den 7/2-2026 bytte Credentia ut föreningens låssystem. Numera har vi ett serviceläge på våra ytterdörrar.
- I slutet av februari började nya parkeringsregler gälla inom området Solbacka Strand. Det är Solbacka Strand Samfällighet som har beslutat detta.
Gästparkeringar finns på särskilda platser och har samma taxa i övriga delar i kommunen. Dock har vi 4 timmar gratis parkering och fritt på helger och röda dagar.
- Avtalet för ekonomisk förvaltning från MBF började gälla 1/5-2025
- Vattenavgifterna höjdes från och med juni månad för att matcha kommunens höjningar.
- 2-års garantibesiktning invändigt utfördes av oberoende besiktningsman tillsammans med Credentia den 11/6-2025
- Under sommaren fick föreningen göra två extra rengöringar av sopmoluken. Dock inom föreningens budget för 2025.
- I slutet av augusti bytte föreningen ut våra plastbrevlådor till enhetliga, låsbara, brevlådor i plåt. Styrelsen har även köpt in enhetliga namnskyltar som kommer monteras på brevlådorna under våren 2026.
- Styrelsen har under året misstänkt att IMD-systemet för kallvatten, Infometric, har haft problem med mätningen. Bland annat har några mätare hos medlemmarna bytts ut samt att en förstärkare monterats till den enhet som hämtar upp mätvärden. Allt på garanti från Infometric. Efter kontroll under Hösten/Vintern så anser styrelsen att avvikelserna nu är marginella. Men styrelsen bevakar detta kontinuerligt och har dialog med Infometric när de behövs.
- Under året har regelbundna möten med vår bank, Roslagens Sparbank, skett. Där har vi har diskuterat framtiden för föreningens lån. Vid årets slut så ligger föreninglånens bindningstider fortsatt oförändrat.
- Styrelsen kan konstatera att mycket jobb under året har lagts på att trycka på Credentia för att slutföra sina åtgärder efter garantibesiktningen.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	1 228 509	283 690		
Resultat efter finansiella poster	kr	-83 489	-82 141		
Soliditet	%	78	77	78	22
Likviditet	%	115			
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	627	154		
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	713	172		
Skuldsättning per kvm	kr	9 862	9 973		
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 862	9 973		
Energikostnad per kvm	kr	85	20		
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,7	64,9		
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,8	58,0		
Sparande per kvm	kr	251	26		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96	100		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	57 695 000	0	0	0	-82 141
Reservering till yttre fond			20 750	-20 750	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-82 141	82 141
Årets resultat					-83 489
Belopp vid årets utgång	57 695 000	0	20 750	-102 891	-83 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-102 891
Årets resultat	-83 489
	-186 380

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	111 400
I ny räkning balanseras	-297 780
	-186 380

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-83 489
Dispositioner	-111 400
Årets resultat efter dispositioner	-194 889

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	132 150
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 228 509	283 690
Summa rörelseintäkter		1 228 509	283 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-263 634	-54 900
Övriga externa kostnader	5	-47 889	-22 404
Arvoden och personalkostnader	6	-8 735	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 040	-124 260
Summa rörelsekostnader		-817 298	-201 564
Rörelseresultat		411 211	82 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 081	0
Räntekostnader		-495 781	-164 267
Summa finansiella poster		-494 700	-164 267
Resultat efter finansiella poster		-83 489	-82 141
Årets resultat		-83 489	-82 141
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-83 489	-82 141
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-111 400	-20 750
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-194 889	-102 891

BRF Vasskanten 769640-4735			7(16)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	73 523 700	74 020 740
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		73 523 700	74 020 740
Summa anläggningstillgångar		73 523 700	74 020 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	675 828	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 630	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		745 458	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	501 043
<i>Summa kassa och bank</i>		0	501 043
Summa omsättningstillgångar		745 458	501 043
Summa tillgångar		74 269 158	74 521 783

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

57 695 000

57 695 000

Fond för yttre underhåll

20 750

0

Summa bundet eget kapital

57 715 750

57 695 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-102 891

0

Årets resultat

-83 489

-82 141

Summa fritt eget kapital

-186 380

-82 141

Summa eget kapital

57 529 370

57 612 859

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

12 067 002

12 204 126

Summa långfristiga skulder

12 067 002

12 204 126

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

4 205 166

4 250 874

Leverantörsskulder

253 012

228 042

Skatteskulder

0

32 410

Övriga skulder

2 352

79 847

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

212 256

113 625

Summa kortfristiga skulder

4 672 786

4 704 798

Summa eget kapital och skulder

74 269 158

74 521 783

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	411 211	82 126
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	497 040	124 260

Erhållen ränta	1 081	0
Erlagd ränta	-495 781	-164 267

	413 551	42 119
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-150 545	4 439 191
Ökning/minskning leverantörsskulder	24 970	215 225
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	68 573	-37 720

Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 549	4 658 815
---	----------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-11 202 848
--	---	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-11 202 848
---	----------	--------------------

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0	-8 000
Amortering av skuld	-182 832	-45 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-182 832	-53 000
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde	173 717	-6 597 033
Likvida medel vid årets början	501 043	7 098 076

Likvida medel vid årets slut	674 759	501 043
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år t.o.m. år 2145

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgiften höjdes åter med 2 % för att täcka föreningens kostnader för drift, underhåll och lån. Genom att göra mindre, regelbundna justeringar undviker vi framtida behov av större och mer abrupta höjningar.
- Vid årets slut fanns ännu punkter kvar på protokollet från garantibesiktningen som inte åtgärdats av Credentia AB.
- På grund av förseningar av Credentias åtgärder efter garantibesiktningar har styrelsen beslutat att hålla inne en skuld mot Credentia.
- En radonmätning, bekostad av Credentia, påbörjades i 11/1-2026. Mätningen kommer pågå i 3 månader.
- 2026-02-12 hölls en extrastämma i föreningen där alla medlemmar enhälligt röstade för att anta de nya föreslagna stadgarna.
- Numera finns det en Mäklarsida på vår hemsida. Där finns FAQ för mäklare som ska förmedla bostäder i vår förening. Sidan är lösenordskyddad. Lösenord ges ut om mäklaren kontaktar styrelsen.
- Föreningen höjer vattenavgifterna för att matcha kommunens debitering som höjdes vid årsskiftet. Höjningen börjar gälla för medlemmarna från och med 1/4-2026.
- Bostadsrättsföreningen Vasskanten ser fortfarande positivt på framtiden och jobbar hela tiden med att fortsätta utveckla och förbättra boendemiljön för sina medlemmar. Fokus kommer att ligga på hållbarhet, energibesparing och att skapa en ännu mer trivsamt och trygg boendemiljö.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 035 072	253 686
Årsavgifter, vatten	141 637	30 002
Övriga intäkter	3 800	2
Återförda reserveringar	48 000	0
Brutto	1 228 509	283 690
Summa nettoomsättning	<u>1 228 509</u>	<u>283 690</u>

I årsavgiften ingår vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för vatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	9 666	0
Reparationer, löpande underhåll	13 568	0
Vatten och avlopp	140 061	33 171
Renhållning	41 804	6 871
Försäkringar	40 535	14 858
Avgift till gemensamhetsanläggning	18 000	0
Summa driftskostnader	<u>263 634</u>	<u>54 900</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	1 309	0
Porto	525	0
Revision	23 900	0
Föreningsmöten	4 295	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	6 687	15 000
Övriga förvaltningskostnader	7 648	800
Övriga externa tjänster	1 772	6 475
Övriga externa kostnader	1 754	129
Summa övriga externa kostnader	<u>47 890</u>	<u>22 404</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Övriga personalkostnader	8 735	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>8 735</u>	<u>0</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 081	0
Summa finansiella intäkter	<u>1 081</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59 645 000	14 450 000
Nyanskaffningar	0	59 695 000
Omklassificering mark	0	-14 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 645 000	59 645 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-124 260	0
Årets avskrivningar	-497 040	-124 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-621 300	-124 260
Utgående planenligt värde	<u>59 023 700</u>	<u>59 520 740</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 500 000	0
Omklassificering mark	0	14 500 000
Utgående planenligt värde	14 500 000	14 500 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>73 523 700</u>	<u>74 020 740</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 048 000	24 048 000
Taxeringsvärde mark	9 322 000	9 322 000
	33 370 000	33 370 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 370 000	33 370 000
	33 370 000	33 370 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	98	0
Klientmedel i SHB	674 759	0
Övriga fordringar	971	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>675 828</u>	<u>0</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Roslagens Sparbank	2,70	Rörlig 3 månader	4 068 042
Roslagens Sparbank	3,03	2026-11-15	4 068 042
Roslagens Sparbank	3,04	2028-02-15	4 068 042
Roslagens Sparbank	3,07	2028-11-15	4 068 042
Summa skulder till kreditinstitut			16 272 168
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-182 832
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 022 334
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			12 067 002
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			15 358 008

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
Summa ställda säkerheter	16 500 000	16 500 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-25. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Lucas Lövgren
Ordförande

Nikolas Georgii

Nermin Krajinovic

Jens Svärd

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

LUCAS HÖGMAN LÖVGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-25 15:42:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUCAS HÖGMAN LÖVGREN

Lucas Högman Lövgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.211.58.131

NERMIN KRAJINOVIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 08:22:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nermin Krajinovic

Nermin Krajinovic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.151.96

NIKOLAS GEORGII Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-25 15:31:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Gustav Nicolas E Georgii

Nikolas Georgii

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.151.148

JENS SVÄRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-25 20:40:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Hjalmar Svärd

Jens Svärd

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.82.159.188

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2026-03-26 08:24:38 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: Alexandra Camilla L Lindqvist	
Alexandra Lindqvist	Leveranskanal: E-post IP-adress: 94.254.79.86