

Årsredovisning

BRF Vattnet

782000-0722

Styrelsen för BRF Vattnet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har en ej prissatt underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Vattnet 1 som bebyggdes 1955.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring, bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande, Torbjörn Andersson, 2024-250117 (Avgick som ordförande)

Ordförande, Emil Jansson från 250118

Sekreterare, Thomas Larsson, 2024-2026

Ledamot, Emil Jansson, 2024-2026

Ledamot, Anton Janzon, 2022-2024

Suppleanter

Anna-Karin Kallin, 2024-2025

Olle Axelsson, 2024-2025

Revisorer

Bertil Lexell, Ordinarie 2024-2025

Lena Dyplin, Suppleant 2024-2025

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult.

Ersättning till styrelsen har utgått med 25 000 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 st protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 1 414,5 kvm. Arean för lokaler är totalt 340 kvm, varav 1 st lokal 223 kvm som är bostadsrätt.

Arean är fördelad enligt följande på 26 lägenheter och 2 lokaler.

- 10 st 1 rum och kök/kökskåp
- 5 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 2 st Lokaler

Dessutom finns 16 p-platser med motorvärmare och 4 garage.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 10 678 tkr (9 694 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 724 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder.

För Vattnet blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Under året har det skett 4 överlåtelser, samt inga andrahandsuthyrningar.

Föreningen äger en lokal som ej är uthyrd.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-22.

Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1956-11-01.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Genomsnittlig avgift uppgår för bostäder och bostadsrättslokal till 597 kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	1 008 773	1 023 924	1 032 714	1 008 773
Resultat efter finansiella poster	42 466	154 346	345 060	523 305
Soliditet %	34	32	30	22
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	597	608		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	97		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 028	2 135		
Sparande (kr) per kvadratmeter	128	192		
Räntekänslighet %	4	4		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	145	137		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 000	1 419 761	208 361	154 346	1 890 468
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			154 346	-154 346	0
Förändring av yttre fond		154 345	-154 345		0
Årets resultat				42 466	42 466
Belopp vid årets utgång	108 000	1 574 106	208 361	42 466	1 932 933

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	208 361
Årets resultat	42 466
Yttre fonden	1 574 106
<i>Summa</i>	<i>1 824 933</i>

Förslag till disposition:

Yttre fonden före avsättning	1 574 106
Avsättning till yttre fond	42 466
Balanseras i ny räkning	208 361
<i>Summa</i>	<i>1 824 933</i>

Avsättning till yttre fond ska ske enligt av styrelsen upprättad underhållsplan.

I väntan på att sådan upprättas, föreslår styrelsen att 42 466 kr avsätts till yttre fonden.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 008 773	1 023 924
Övriga rörelseintäkter		2 300	3 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 011 073	1 027 024
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-629 359	-550 973
Personalkostnader	4	-84 591	-82 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 812	-182 812
Summa rörelsekostnader		-896 762	-816 784
Rörelseresultat		114 311	210 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 221	45 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 066	-101 185
Summa finansiella poster		-71 845	-55 894
Resultat efter finansiella poster		42 466	154 346
Resultat före skatt		42 466	154 346
Årets resultat		42 466	154 346

BALANSRÄKNING

1

		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 278 621	4 461 433
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 278 621	4 461 433
Summa anläggningstillgångar		4 278 621	4 461 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	11 000
Övriga fordringar		67 283	88 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 739	53 897
Summa kortfristiga fordringar		113 022	153 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 287 964	1 254 972
Summa kassa och bank		1 287 964	1 254 972
Summa omsättningstillgångar		1 400 986	1 408 850
SUMMA TILLGÅNGAR		5 679 607	5 870 283

		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 000	108 000
Fond för yttre underhåll		1 574 106	1 419 761
Summa bundet eget kapital		1 682 106	1 527 761
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		208 361	208 361
Årets resultat		42 466	154 346
Summa fritt eget kapital		250 827	362 707
Summa eget kapital		1 932 933	1 890 468
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 369 118	3 558 266
Summa långfristiga skulder		3 369 118	3 558 266
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	189 148	189 148
Leverantörsskulder		8 683	54 622
Övriga skulder		88 168	80 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 557	96 904
Summa kortfristiga skulder		377 556	421 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 679 607	5 870 283

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	114 311	210 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	182 812	182 812
Erhållen ränta	26 221	45 291
Erlagd ränta	-98 066	-101 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 278	337 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	40 855	-51 806
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-43 994	20 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 139	306 237
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-189 148	-189 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189 148	-189 148
Årets kassaflöde	32 991	117 089
Likvida medel vid årets början	1 254 972	1 137 883
Likvida medel vid årets slut	1 287 963	1 254 972

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	10-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2024/2025	2023/2024
	Årsavgifter lägenheter	856 736	861 036
	Årsavgifter lokaler	121 000	132 000
	Hysesintäkt lokaler	–	2 109
	Parkeringsplatser	31 037	28 774
	Öresavrundning	–	5
	Summa	1 008 773	1 023 924

Not 3	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
	Elavgifter	211 885	200 259
	Sotning	–	32 113
	Vattenavgifter	42 262	50 068
	Renhållning	27 204	29 983
	Reparation och underhåll	68 979	15 934
	Övriga fastighetskostnader	23 190	1 831
	Fastighetsskatt	36 255	35 732
	Försäkringar	39 688	35 856
	Kabel TV	41 670	40 576
	Snöröjning och sandning	11 600	33 203
	Internet	2 263	2 188
	Förvaltningskostnader	35 592	35 524
	Div övriga kostnader	74 126	30 531
	Inre reparationsfond	3 800	3 800
	Ersättning till revisor	5 000	3 375
	Fastighetsskötsel	5 845	–
	Summa	629 359	550 973

Not 4	Personalkostnader	2024/2025	2023/2024
	Arvoden styrelse	25 000	21 750
	Löner	38 640	42 544
	Sociala avgifter	18 829	18 193
	Fora	2 122	512
	Summa	84 591	82 999

Not 5	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	7 588 578	7 588 578
	Utgående anskaffningsvärden	7 588 578	7 588 578
	Ingående avskrivningar	-3 127 145	-2 944 334
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-182 812	-182 812
	Omräkningsdifferenser	-	1
	Utgående avskrivningar	-3 309 957	-3 127 145
	Redovisat värde	4 278 621	4 461 433
		2025	2024
	Taxeringsvärde byggnad	7 974 000	7 557 000
	Taxeringsvärde mark	2 704 000	2 137 000

Not 6	Långfristiga skulder				
		Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Swedbank hyp. 2555837315	4,430%	251222	47 812	693 301
	Swedbank hyp. 2657207029	3,670%	250925	26 668	219 971
	Swedbank hyp. 2657207037	3,669%	250915	36 000	450 000
	Swedbank hyp. 2857704320	3,989%	250828	12 000	495 000
	Swedbank hyp. 2953093982	1,340%	271025	66 668	1 699 994
	Summa			189 148	3 558 266
	Varav kortfristig del				189 148
	Varav långfristig del				3 369 118

Not 7	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	4 895 000	4 895 000
	Summa ställda säkerheter	4 895 000	4 895 000

UNDERSKRIFTER

Avesta 2025- 09 - 29



Thomas Larsson



Anton Janzon

Emil Jansson



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-09-17



Bertil Lexell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattnet
Org nr 782000-0722

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vattnet för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 17 september 2025



Bertil Lexell
Revisor