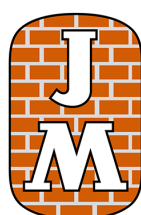


Årsredovisning 2023

Brf Vattenkvarnen

769635-2983



@home



Hyl0oBDzR-SJeLRswGA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenkvarnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 2:1990	2018	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 123 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 668 m², en lokal med en total lokalarea om ca. 142 m². Föreningen disponerar över 51 parkeringsplatser. Av dessa p-platser är fem försedda med laddstolpar för elbilar och en är MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet, samt snickarum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också miljörum, cykelrum, fastighetsförråd samt barnvagns- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Norra Garaget Söderdalen Samfällighet tillsammans med Jakobsberg 2:2731 (Brf Kvarnbacken), Jakobsberg 2:2843 (Brf Mjölaren), Jakobsberg 2:920 (Brf Vindmöllan) samt andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar garage.

Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²	Löptid t.o.m.
DEDE:s Kebab AB	Restaurang	Ja	120	2026-11-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokal.

Föreningen har år 2020 erhållit 1 025 345 kronor i återbetalad mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Installation av porttelefon 2021
2-årsbesiktning av alla lägenheter och fastigheten 2021
Installation av övervakningskameror i miljörummet 2021
Installation och montering av snickarbod 2022
Installation av cykelhållare i cykelrummet 2022
Cykelinventering 2022
Skyltning på föreningens mark, ex rökförbud 2022
Energisparande åtgärder 2022
Energibesparingsåtgärd 2023
OVK utförd i restauranglokal 2023
Installation av dörrstopp till båda cykelrummen 2023
Gårdsträff
Kvistar köpta och placerade vid entréerna mot vägen 2023

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 2 maj 2023 haft följande sammansättning:

Zeid Al-Husseiny	Ordförande
Basit Choudhury	Styrelseledamot
Muhammet Uludag	Styrelseledamot
Tony Heikkilä	Styrelseledamot
Bo Christiansson	Suppleant
Camilla Letzler	Suppleant
Olof Molin	Suppleant
Rosanna Milovancev	Suppleant

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2017.

Revisorer

Babak Missaghieh Revisor Accountus AB

Valberedning

Ankur Prasad

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 (14) protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Alova Fastighetsteknik AB för teknisk förvaltning.

Övrigt

- Utdelning av element filter
- Förlängt avtal med ekonomisk förvaltning - JM@Home
- Nytt avtal för trädgårdsskötsel - JM Mark & Vatten
- Nytt avtal för snöskottning - Substans Sverige
- Nytt avtal för städning - Mickes Fönsterputs
- Nytt avtal för sophämtning (återvinningsrum) - Pre-Zero
- Ny hyresgäst Dede's Kebab och nytt hyresavtal

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 450 000 kronor (2 000 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Styrelsen har också sänkt amorteringen från 2,6 miljoner kronor till 2,25 miljoner kronor från 1:a januari 2024.

Årsavgifter

Under år 2023 har årsavgifterna exklusive Triple Play och exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) höjts med 12% från 1a januari 2023. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 80 kr/m3. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 12 % (exklusive Triple Play och varmvatten debitering) från 1a januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 874 890	6 096 920	5 966 733	4 494 869
Resultat efter fin. poster	201 371	-221 295	282 725	203 999
Soliditet (%)	76	76	76	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	895	709	702	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	-		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 080	12 448	12 747	13 047
Skuldsättning per kvm	11 867	12 188	12 482	12 764
Sparande per kvm	363	-		
Energikostnad per kvm	148	-		
Räntekänslighet (%)	13,50	-		

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta.

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Kostnader för varmvatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	159 940 000	-	-	159 940 000
Upplåtelseavgifter	106 164 500	-	-	106 164 500
Yttre fond	408 600	-	204 300	612 900
Balanserat resultat	78 124	-221 295	-204 300	-347 471
Årets resultat	-221 295	221 295	201 371	201 371
Eget kapital	266 369 929	0	201 371	266 571 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-347 471
Årets resultat	201 371
Totalt	-146 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	204 300
Balanseras i ny räkning	-350 400
	-146 100

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 874 890	6 096 920
Rörelseintäkter	3	113 430	0
Summa rörelseintäkter		6 988 320	6 096 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 085 497	-2 052 523
Övriga externa kostnader	8	-453 946	-945 227
Personalkostnader	9	-201 651	-134 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 403 204	-2 403 228
Summa rörelsekostnader		-5 144 298	-5 535 808
RÖRELSERESULTAT		1 844 022	561 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		522	1 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 643 173	-783 781
Summa finansiella poster		-1 642 651	-782 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 371	-221 296
ÅRETS RESULTAT		201 371	-221 296

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	345 104 477	347 493 941
Markanläggningar	11	7 658	10 622
Maskiner och inventarier	12	29 609	40 385
Summa materiella anläggningstillgångar		345 141 744	347 544 948
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		345 141 744	347 544 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 820	56 058
Övriga fordringar	13	2 826 461	2 688 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	213 373	172 332
Summa kortfristiga fordringar		3 116 654	2 916 934
Kassa och bank			
Kassa och bank		160 079	37 876
Summa kassa och bank		160 079	37 876
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 276 732	2 954 809
SUMMA TILLGÅNGAR		348 418 476	350 499 757

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 104 500	266 104 500
Fond för yttre underhåll		612 900	408 600
Summa bundet eget kapital		266 717 400	266 513 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-347 471	78 124
Årets resultat		201 371	-221 295
Summa fritt eget kapital		-146 100	-143 171
SUMMA EGET KAPITAL		266 571 300	266 369 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	46 350 000	47 800 000
Summa långfristiga skulder		46 350 000	47 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34 200 000	35 200 000
Leverantörsskulder		175 798	96 215
Skatteskulder		47 460	43 710
Övriga kortfristiga skulder	16	19 080	24 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 054 838	965 129
Summa kortfristiga skulder		35 497 176	36 329 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		348 418 476	350 499 757

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 844 022	561 111
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 403 204	2 403 228
	4 247 226	2 964 339
Erhållen ränta	522	1 374
Erlagd ränta	-1 643 173	-783 781
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 604 575	2 181 932
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 027	-57 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	167 348	-107 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 701 896	2 017 101
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 450 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 450 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 896	17 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 700 170	2 683 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 952 066	2 700 170

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenkvarnen 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

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	120 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	5 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 346 708	4 724 495
Lokaler	344 620	312 843
Hysesintäkter garage	495 600	508 200
Internet	324 720	324 720
Vatten	323 096	183 297
Nycklar/lås vidarefakturerings	250	0
Övernattnings-/gästlägenhet	11 225	8 000
Övriga intäkter	-5	9 477
Dröjsmålsränta	116	0
Andrahandsuthyrning	21 056	25 887
Övriga fakturerade kostnader EJ MOMS	7 504	0
Summa	6 874 890	6 096 920

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Avser elstöd

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 851	0
Fastighetsskötsel	0	15 061
Städning	37 407	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	333 349	0
Besiktning och service	0	2 504
Trädgårdsarbete	38 526	0
Övrigt	622	-0
Snöskottning	2 273	50 969
Entrémattor	9 174	16 087
Summa	424 203	84 621

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	4 484	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	22 035	38 874
Löpande rep och underhåll installationer	1 208	8 839
Löpande rep ventilation	16 923	0
Löpande rep och underhåll hissar	8 629	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	1 770	0
Löpande rep och underhåll 6	0	1 805
Reparationer	208	0
Summa	55 256	49 518

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	412 610	648 213
Uppvärmning	374 845	353 433
Vatten	216 802	375 426
Sophämtning	204 851	159 411
Summa	1 209 108	1 536 483

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 230	37 450
Kabel-TV	331 071	320 720
Beräknad fastighetsskatt	23 630	23 730
Summa	396 931	381 900

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	62 020	65 177
Samfällighetsavgifter	181 180	158 100
Förbrukningsmaterial	39 730	58 916
Övriga förvaltningskostnader	19 543	9 160
Revisionsarvoden	-2 918	20 000
Möteskostnader	8 202	20 119
Ekonomisk förvaltning	146 188	140 987
Teknisk förvaltning	0	472 768
Summa	453 946	945 227

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	107 500
Sociala avgifter	44 151	27 331
Summa	201 651	134 831

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	354 079 838	354 079 838
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	354 079 838	354 079 838
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 575 275	-4 182 423
Årets avskrivning	-2 389 464	-2 392 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 960 523	-6 575 275
Utgående restvärde enligt plan	345 104 477	347 493 941
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	67 329 006	67 329 006
Taxeringsvärde byggnad	144 101 000	144 101 000
Taxeringsvärde mark	31 272 000	31 272 000
Totalt taxeringsvärde	175 373 000	175 373 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 838	14 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 838	14 838
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 216	-1 240
Årets avskrivning	-2 964	-2 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 180	-4 216
Utgående restvärde enligt plan	7 658	10 622

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	53 855	53 855
----------	--------	--------

Utgående anskaffningsvärde

	53 855	53 855
--	---------------	---------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-13 470	-2 694
----------	---------	--------

Avskrivningar	-10 776	-10 776
---------------	---------	---------

Utgående avskrivning

	-24 246	-13 470
--	----------------	----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	29 609	40 385
--	---------------	---------------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	30 534	26 249
-------------	--------	--------

Övriga fordringar	3 939	0
-------------------	-------	---

Klientmedelskonto	2 791 988	2 662 295
-------------------	-----------	-----------

Summa	2 826 461	2 688 544
--------------	------------------	------------------

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 339	172 332
---	---------	---------

Försäkringspremier	30 721	0
--------------------	--------	---

Kabel-TV	55 313	0
----------	--------	---

Summa	213 373	172 332
--------------	----------------	----------------

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring		26 870
Hemsida		2 273
Vatten	50 000	27 000
Serviceavtal	25 845	19 600
Bredband		53 043
Driftövervakning		4 064
Samfällighet	51 169	39 482
Intäkt gästlägenhet	325	
Summa	127 339	172 332

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,21 %	16 550 000	16 850 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,15 %	16 550 000	16 850 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,77 %	16 550 000	16 850 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,76 %	15 500 000	16 100 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,15 %	15 400 000	16 350 000
Summa			80 550 000	83 000 000
Varav kortfristig del			34 200 000	35 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 550 000 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, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	19 080	24 774
Summa	19 080	24 774

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
EI	51 395	104 047
Uppvärmning	74 512	72 471
Utgiftsräntor	247 025	134 185
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	66 360	66 361
Förutbetalda avgifter/hyror	598 646	552 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Beräknat revisionsarvode	16 900	36 000
Summa	1 054 838	965 129

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000	88 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 12% från och med 1 januari 2024.

- Styrelsen har skrivit på nytt avtal med Telia (5 år) som innebär sänkt Triple play kostnaden från 220kr/mån till 175 kr/mån från 1:a april 2024, med ökad fiberhastighet från 100/100 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s.
- Styrelsen har skrivit på avtal med Lumon för balkonginglasning.
- Styrelsen har satt igång arbete med Techem IMD för individuell elmätning.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Zeid Al-Husseiny
Ordförande

Muhammet Uludag
Styrelseledamot

Tony Heikkilä
Styrelseledamot

Basit Choudhury
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Accountus AB
Babak Missaghieh
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 09:38

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 07.05.2024 08:35

DOCUMENT ID:

SJeLRswGA

ENVELOPE ID:

Hyl0oBDzR-SJeLRswGA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Vattenkvarnen.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zeid Al-Husseiny alhusseiny.zeid@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:46 13.05.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/30) IP: 78.67.141.138
2. Muhammet Uludag m.uludag92@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:52 13.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/09) IP: 94.191.136.39
3. TONY HEIKKILÄ lottazh@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 08:11 14.05.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/01) IP: 213.132.96.206
4. BASIT CHOUDHURY basit_choudhury@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 09:07 14.05.2024 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/22) IP: 91.198.92.130
5. Babak Missaghieh babak@accountus.se	Signed Authenticated	14.05.2024 09:38 14.05.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/31) IP: 83.249.34.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 för Bostadsrättsförening Vattenkvarnen, 769635-2983, för räkenskapsåret 2023.

Vi har granskat Bostadsrättsföreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilken omfattar resultaträkning, balansräkning, noter och förvaltningsberättelse samt förvaltningsberättelsen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

Vår revision har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och innefattar bland annat att kontrollera att föreningens bokföring och redovisning är korrekt och att föreningens verksamhet har bedrivits i enlighet med föreningsstadgar och annan tillämplig lagstiftning.

Vi bedömer att vår revision ger en rimlig grund för vår revisionsberättelse.

Vi konstaterar att föreningens redovisning ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

Vi har inte funnit några väsentliga fel eller brister i föreningens bokföring eller redovisning. Vi har inte heller uppmärksammat några förhållanden som tyder på att föreningens verksamhet har bedrivits i strid med föreningsstadgar eller annan tillämplig lagstiftning.

Vi rekommenderar att föreningens styrelse fastställer årsredovisningen och lämnar den till stämman för beslut om ansvarsfrihet för styrelsen. Vi rekommenderar också att föreningen fortsätter att följa god redovisningssed och att föreningen löpande säkerställer att föreningsstadgar och annan tillämplig lagstiftning följs.

Stockholm, den 2024-04-24

Babak Missaghieh

Auktoriserad Redovisningskonsult, SRF