



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattugatan 14

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

<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. 6
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna, Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 32 bostadsrätter om totalt 1 996 kvm. Byggnadernas totalyta är 1996 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Sagebro	Ordförande
Kajsa Åkesson	Styrelseledamot
Lena Braxenholm	Styrelseledamot
Rasmus Ljungberg	Styrelseledamot
Robin Rauséus	Styrelseledamot

### Valberedning

Robin Rauséus

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Andreas Holman    Revisor    BoRevision i Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-21. Uppdatering av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28. Uppdatering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Lagning av skador i puts på fasaden  
Nya LED-lysrör i källaren
- 2021** ● Byte av takfönster - Samtliga takfönster i lägenheterna på plan 4 bytta.
- 2020-2021** ● Fönsterrenovering - Sista 1/3 av arbetet slutfört under 2021.

### Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Inventering och åtgärder av övriga avloppsstammar i fastigheten
- 2024** ● Relining av avloppsrör i bottenplattan (under källargolvet)

### Avtal med leverantörer

TV och bredband	Sappa
Fastighetsskötsel	TEKAB
Städning	Sundbybergs städfirma AB
Värme	Norrenergi
Vatten, sophämtning rest- och matavfall	SAVAB
Sophämtning tidningsåtervinning	Remondis
Elnät	Vattenfall Eldistribution AB
EI	Fortum
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hiss service	S:t Eriks hiss
Service maskiner tvättstuga	Electrolux

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Hyran för hyreslägenheterna höjs med 3,7 procent. Lägenhetsavgifterna höjs med 2 procent, samt särskilda avgiften för TV/Bredband höjs från 100kr till 145kr i månaden. Ändringarna gäller från 1 juli 2023.

Föreningen återfår en hyresrätt och väljer att omvandla den till bostadsrätt. Lägenheten säljs för 2,8 miljoner kronor.

Bundna lånen löper ut i mars 2023. Efter försäljningen av den tidigare hyresrätten amorteras ett av lånen bort helt.

Föreningen har ansökt om och erhållit elstöd om ca 9000 kr.

### **Förändringar i avtal**

Uppdaterat avtal om fastighetsskötsel med TEKAB som är bättre specificerat.

### **Övriga uppgifter**

Föreningen uppdaterar stadgarna med anledning av ändringar i bostadsrättslagen. Ändringarna utgår från Bostadsrätternas mönsterstadgar. Avloppsstammarna har spolats. Ett läckage i en avloppsstam uppstod under hösten i en av lägenheterna. Ytterligare undersökningar visar att stammarna behöver börja åtgärdas, vilket kommer ske från och med 2024.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse och 1 nyupplåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 390 915	1 386 531	1 348 487	1 350 629
Resultat efter fin. poster	-690 117	-48 298	-549 588	-834 189
Soliditet (%)	91	79	79	76
Yttre fond	298 800	149 400	111 000	111 000
Taxeringsvärde	49 800 000	49 800 000	45 200 000	45 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	2 385	2 592	3 296
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	846	2 277	2 307	2 935
Sparande per kvm totalyta, kr	-117	134	181	28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	36	21	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	129	127	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	45	39	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	210	187	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,33	-	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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 på grund av ett flertal tillfälliga kostnader som sammanfallit, både av underhålls- och skadekaraktär. Det gäller två vattenskador, spolning och filmning av stammar, lagning av puts och målning av fasad samt trappor mot innergården, byte av vattenpump i värmesystemet, ny torkfläkt i tvättstugan, reparation av hissen, nya LED-armaturer i källaren, samt ökade räntekostnader på lånen, som dock har amorterats påtagligt.

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 017 242	-	348 732	15 365 974
Upplåtelseavgifter	8 656 850	-	2 451 268	11 108 118
Fond, yttre underhåll	149 400	-	149 400	298 800
Balanserat resultat	-5 471 090	-48 298	-149 400	-5 668 788
Årets resultat	-48 298	48 298	-690 117	-690 117
<b>Eget kapital</b>	<b>18 304 104</b>	<b>0</b>	<b>2 109 883</b>	<b>20 413 987</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 519 388
Årets resultat	-690 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 400
<b>Totalt</b>	<b>-6 358 905</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	147 382
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 211 523</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 390 915	1 386 531
Övriga rörelseintäkter	3	205 697	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 596 612</b>	<b>1 386 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 582 808	-907 538
Övriga externa kostnader	9	-200 879	-125 205
Personalkostnader	10	-52 566	-44 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 316	-315 165
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 144 569</b>	<b>-1 392 589</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-547 957</b>	<b>-5 818</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 383	3 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-154 543	-45 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 160</b>	<b>-42 480</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-690 117</b>	<b>-48 298</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-690 117</b>	<b>-48 298</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	21 583 469	21 880 961
Markanläggningar	13	86 624	97 448
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 670 093</b>	<b>21 978 409</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 670 093</b>	<b>21 978 409</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 854	141 036
Övriga fordringar	15	684 864	1 067 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 634	29 378
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>746 352</b>	<b>1 237 422</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>746 352</b>	<b>1 237 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 416 445</b>	<b>23 215 831</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 474 092	23 674 092
Fond för yttre underhåll		298 800	149 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 772 892</b>	<b>23 823 492</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 668 788	-5 471 090
Årets resultat		-690 117	-48 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 358 905</b>	<b>-5 519 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 413 987</b>	<b>18 304 104</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 688 100	4 545 525
Leverantörsskulder		159 937	96 824
Skatteskulder		4 697	3 333
Övriga kortfristiga skulder		24 566	20 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	125 158	245 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 002 458</b>	<b>4 911 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 416 445</b>	<b>23 215 831</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-547 957</b>	<b>-5 818</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	308 316	315 165
	<b>-239 641</b>	<b>309 347</b>
Erhållen ränta	12 383	3 438
Erlagd ränta	-148 097	-45 917
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-375 355</b>	<b>266 867</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	98 232	-136 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-58 290	172 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-335 413</b>	<b>303 188</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 800 000	0
Amortering av lån	-2 857 425	-59 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-57 425</b>	<b>-59 700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-392 838</b>	<b>243 488</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 042 585</b>	<b>799 098</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>649 747</b>	<b>1 042 585</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vattugatan 14 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv, 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 - 2,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Markanläggningar	5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 220 533	1 204 590
Hysesintäkter bostäder	106 500	123 232
Intäkter kabel-TV	55 760	47 370
Bredband	247	0
Pantsättningsavgift	5 250	11 351
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-1	-11
<b>Summa</b>	<b>1 390 915</b>	<b>1 386 531</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 232	0
Övriga intäkter	0	240
Försäkringsersättning	196 465	0
<b>Summa</b>	<b>205 697</b>	<b>240</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	63 960	49 967
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 385	11 255
Städning enligt avtal	59 514	46 488
Städning utöver avtal	1 650	0
Hissbesiktning	2 850	2 590
Brandskydd	6 059	0
Myndighetstillsyn	0	2 528
Gårdkostnader	1 332	2 093
Gemensamma utrymmen	0	1 198
Sophantering	0	2 241
Serviceavtal	2 000	2 500
Förbrukningsmaterial	1 293	6 685
<b>Summa</b>	<b>152 044</b>	<b>127 546</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	10 297	41 312
Trapphus/port/entr	0	1 931
Dörrar och lås/porttele	10 170	2 394
VVS	135 390	27 387
Värmeanläggning/undercentral	66 685	0
Ventilation	6 250	0
Elinstallationer	41 840	6 038
Hissar	57 089	19 206
Fasader	12 133	0
Fönster	0	2 897
Vattenskada	245 898	20 497
Skador/klotter/skadegörelse	9 423	0
<b>Summa</b>	<b>595 175</b>	<b>121 662</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	99 888	0
VVS	47 494	0
<b>Summa</b>	<b>147 382</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	50 434	71 307
Uppvärmning	283 427	257 706
Vatten	106 477	89 463
Sophämtning/renhållning	79 134	74 020
<b>Summa</b>	<b>519 472</b>	<b>492 496</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 505	44 149
Kabel-TV	79 793	71 559
Fastighetsskatt	52 437	50 127
<b>Summa</b>	<b>168 735</b>	<b>165 835</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	3 567
Juridiska åtgärder	18 125	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	117 994	1 140
Befarade förluster	-112 466	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 875	15 875
Styrelseomkostnader	4 510	0
Fritids och trivselkostnader	388	274
Föreningskostnader	0	802
Förvaltningsarvode enl avtal	70 484	68 724
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 713
Korttidsinventarier	0	9 040
Administration	72 791	17 437
Konsultkostnader	0	1 613
Bostadsrätterna Sverige	5 020	5 020
<b>Summa</b>	<b>200 879</b>	<b>125 205</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	34 000
Arbetsgivaravgifter	12 566	10 681
<b>Summa</b>	<b>52 566</b>	<b>44 681</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	154 543	45 614
Övriga räntekostnader	0	303
<b>Summa</b>	<b>154 543</b>	<b>45 917</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 320 558	26 320 558
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 320 558</b>	<b>26 320 558</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 439 597	-4 142 097
Årets avskrivning	-297 492	-297 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 737 089</b>	<b>-4 439 597</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 583 469</b>	<b>21 880 961</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 766 686</i>	<i>2 766 686</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
<b>Summa</b>	<b>49 800 000</b>	<b>49 800 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	216 552	216 552
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>216 552</b>	<b>216 552</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-119 104	-108 278
Årets avskrivning	-10 824	-10 826
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-129 928</b>	<b>-119 104</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>86 624</b>	<b>97 448</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	134 520	134 520
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>134 520</b>	<b>134 520</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-134 520	-127 681
Avskrivningar	0	-6 839
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-134 520</b>	<b>-134 520</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	35 117	24 423
Klientmedel	0	236 044
Transaktionskonto	344 905	0
Borgo räntekonto	304 842	806 541
<b>Summa</b>	<b>684 864</b>	<b>1 067 008</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	24 393	11 385
Förutbet kabel-TV	21 241	17 993
<b>Summa</b>	<b>45 634</b>	<b>29 378</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-03-01	4,74 %	1 688 100	1 718 025
<b>Handelsbanken</b>	Löst		0	2 827 500
Summa			1 688 100	4 545 525
Varav kortfristig del			<b>1 688 100</b>	<b>4 545 525</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 538 100 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	10 642
Uppl kostn räntor	6 446	0
Förutbet hyror/avgifter	118 712	234 523
<b>Summa</b>	<b>125 158</b>	<b>245 165</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2024 höjs avgiften med 3 procent, samt särskilda avgiften för TV/Bredband höjs från 145kr till 200kr i månaden.

## Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Kajsa Åkesson  
Styrelseledamot

---

Lena Braxenholm  
Styrelseledamot

---

Rasmus Ljungberg  
Styrelseledamot

---

Robin Rauséus  
Styrelseledamot

---

Stefan Sagebro  
Ordförande

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Andreas Holman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 18:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 15:14

DOCUMENT ID:

SJWwNDWfNC

ENVELOPE ID:

B1IPVD-fNA-SJWwNDWfNC

DOCUMENT NAME:

Brf Vattugatan 14, 769603-1413 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Rasmus Ljungberg</b> rasmus9910@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:15 27.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/10/10) IP: 90.226.30.43
<b>2. NILS CHRISTOFFER ROBIN RAUSÉ US</b> robin.rauseus@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:18 27.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/04) IP: 194.71.244.98
<b>3. Stefan Sagebro</b> sagebro@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:39 27.05.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/16) IP: 213.204.219.17
<b>4. KAJSA ÅKESSON</b> stierna@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 16:54 27.05.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/23) IP: 185.40.185.133
<b>5. LENA BRAXENHOLM</b> lena@braxenholm.se	Signed Authenticated	28.05.2024 10:09 27.05.2024 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/22) IP: 94.191.136.181
<b>6. ANDREAS HOLMAN</b> andreas.holman@borevision.se	Signed Authenticated	28.05.2024 18:31 28.05.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 213.88.193.73

\* 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

Till föreningsstämman i Brf Vattugatan 14, org.nr. 769603-1413

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattugatan 14 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 misstag.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattugatan 14 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grundar 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
BoRevision i Sverige AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 18:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 15:14

DOCUMENT ID:

B1QPVPWMVC

ENVELOPE ID:


SkvED-MN0-B1QPVPWMVC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vattugatan 14.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANDREAS HOLMAN</b>	 Signed	28.05.2024 18:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23)
andreas.holman@borevision.se	Authenticated	28.05.2024 18:30	Low	IP: 52.166.4.227

\* 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