

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENDRAGAREN

Org.nr: 716402-0088

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12 2023

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge följande berättelse för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Riitta Ahonen	Ordförande
Kati Parola	Sekreterare
Rolf Sahlqvist	Kassör
Britta Järverud	Övrig ledamot
Johanna Tollén	Övrig ledamot

Revisor: Karl-Ivar Käck. Suppleant: Birgitta Söderberg

Fastighetens registerbeteckning är VATTENDRAGAREN 4.

Föreningens fastighet omfattar 17 lägenheter med en yta av 1.860 kvm. Garage och förrådsyta 440 kvm. Samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har äganderätt till marken.

Medlemsavgifter är 100 % av rörelseintäkterna. Då ingår värme, vatten, abonnemang tv-kanaler och garageplats.

Fastighetens taxeringsvärde är 19 431 000 kr. Fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

MEDLEMSBYTEN: Under året har inga medlemsbyten skett.

AMORTERINGAR: Årets amorteringar kr. 193 908 kr har avsatts på kontot.

INRE REPARATIONSFOND: Reparationsfond har avvecklats. Från kontot har 32 266 kr uttagits för inre åtgärder.

YTTRE UNDERHÅLLSFOND: Från kontot har 58 293 kr avsats för yttre åtgärder, dvs. 0,3 % av taxeringsvärdet. Underhållsplan bilaga 1.

EKONOMI: Se resultat- och balansräkning. Netto-omsättning

KASSAFLÖDESANALYS: Bilaga 2.

NYCKELTAL: Årsavgift per kvm. 557 kr. Skuldsättning per kvm. 5410 kr. Sparande per kvm. 339 kr. Räntekänslighet 10 %. Energikostnad per kvm 128 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT: Bilaga 3.

Torshälla 10/3 2024



Kati Parola



Riitta Ahonen



Rolf Sahlqvist



Britta Järverud

Johanna Tollén

Senaste större underhåll och reparationer:

- 2003 Omläggning av tak, Storgatan 40
- 2004 Nya fläktar installeras i samtliga lägenheter. OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
- 2005 Anslutning till stadsnätet. Omläggning av tak, Storgatan 36.
- 2007 Målning av fasader. Kittning av samtliga fönster
- 2008 Renovering av altaner, Storgatan 36 och 40. Energibesiktning genomförs
- 2009 Omläggning av tak, Storgatan 34 och 38.
- 2010 Renovering av balkonger och uteplatser, Storgatan 34 och 38.
- 2012 Byte av entrédörrar, byte av låssystem. Målning av balkonger och uteplatser. Storgatan 34 och 36.
- 2014 Renovering av takfot, Storgatan 40.
- 2015 Reparation vattenskada, Storgatan 40.
- 2016 Takbehandling mot mossa, Storgatan 34 och 38. Byte av kantstenar. Storgatan 34 och 38.
- 2017-18 Byte avloppsstammar, renovering av badrum, byte av elcentraler.
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022 Staket och grind, Storgatan 34.
- 2023 Byte av värmepanna (Aquadus) 109.000 kr.
Staket och grind, Storgatan 36 (utfört av föreningsmedlem).
Byte av fönster, Storgatan 34 A. 6000 kr.
Byte av termostater, Storgatan 36 A 8603 kr., 36 B 8055 kr. (Larssons Rör).
Byte av termostat och justering av värme. Storgatan 38 C (Larssons Rör) 4.425 kr.

Balansräkning

Bostadsrättsföreningen Vattendragaren
716402-0088

Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Avser perioden: 2023-01-01 - 2023-12-31

	Vid periodens början	Förändring	Vid periodens slut
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
1110 Byggnader	8 744 157,00	0,00	8 744 157,00
1118 Ackumulerade nedskrivningar på byggnader	-2 462 412,00	-193 908,00	-2 656 320,00
	6 281 745,00	-193 908,00	6 087 837,00
Summa materiella anläggningstillgångar	6 281 745,00	-193 908,00	6 087 837,00
Summa anläggningstillgångar	6 281 745,00	-193 908,00	6 087 837,00
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
1700 Förutbetalda kostnader/interimsfordringar	5 227,00	0,00	5 227,00
Summa kortfristiga fordringar	5 227,00	0,00	5 227,00
Övriga omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
1910 Kassa	514,20	-34,90	479,30
1930 Företagskonto/checkkonto/affärskonto	637 286,69	-11 745,40	625 541,29
	637 800,89	-11 780,30	626 020,59
Summa övriga omsättningstillgångar	637 800,89	-11 780,30	626 020,59
Summa omsättningstillgångar	643 027,89	-11 780,30	631 247,59
SUMMA TILLGÅNGAR	6 924 772,89	-205 688,30	6 719 084,59
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital			
2083 Medlemsinsatser	-79 000,00	0,00	-79 000,00
Fond för yttre underhåll			
2088 Fond för yttre underhåll	-616 633,18	-58 293,00	-674 926,18
Summa bundet eget kapital	-695 633,18	-58 293,00	-753 926,18
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust			
2090 Fritt eget kapital	-130 518,13	102 264,00	-28 254,13
2091 Balanserad vinst eller förlust	4 479 722,66	-159 880,04	4 319 842,62
	4 349 204,53	-57 616,04	4 291 588,49
Vinst eller förlust föregående år			
2098 Vinst eller förlust från föregående år	-58 471,67	58 471,67	0,00
Årets resultat			
2099 Årets resultat	-101 408,37	90 465,07	-10 943,30

Balansräkning

Bostadsrättsföreningen Vattendragaren
716402-0088

	Vid periodens början	Förändring	Vid periodens slut
Summa fritt eget kapital	4 189 324,49	91 320,70	4 280 645,19
Summa eget kapital	3 493 691,31	33 027,70	3 526 719,01
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
2350 Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 255 870,00	149 937,00	-10 105 933,00
Summa långfristiga skulder	-10 255 870,00	149 937,00	-10 105 933,00
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
2440 Leverantörsskulder	-54 126,00	-4 161,40	-58 287,40
Övriga skulder			
2892 Inre reparationsfond/underhållsfond	-26 945,20	32 266,00	5 320,80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
2972 Förutbetalda medlemsavgifter	-81 523,00	-5 381,00	-86 904,00
Summa kortfristiga skulder	-162 594,20	22 723,60	-139 870,60
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-6 924 772,89	205 688,30	-6 719 084,59
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00

Preliminär resultaträkning

Bostadsrättsföreningen Vattendragaren
716402-0088

Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Avser perioden: 2023-01-01 - 2023-12-31

Period fg år: 2022-01-01 - 2022-12-31

	Perioden	Ackumulerat	Period fg år:
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter			
3901 Medlemsavgifter	1 036 573,00	1 036 573,00	1 032 499,00
Summa rörelsens intäkter	1 036 573,00	1 036 573,00	1 032 499,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
5040 Vatten och avlopp	-66 639,90	-66 639,90	-58 069,00
5130 Värme	-160 394,00	-160 394,00	-161 544,00
5162 Sophämtning	-39 980,00	-39 980,00	-39 165,00
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-116 651,90	-116 651,90	-11 136,00
5171 Reparation och underhåll , inre	-18 814,00	-18 814,00	0,00
5190 Övriga fastighetskostnader	0,00	0,00	-14 062,90
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-147 205,00	-147 205,00	-141 804,00
5192 Fastighetsförsäkringspremier	-73 976,00	-73 976,00	-70 756,00
5310 El för drift	-11 750,50	-11 750,50	-10 018,00
5420 Programvaror	-1 851,00	-1 851,00	0,00
5460 Förbrukningsmaterial	-26 403,78	-26 403,78	-2 021,00
6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	0,00	0,00	-2 490,00
6210 Telekomunikation	-21 194,00	-21 194,00	-18 974,00
6410 Styrelsearvoden som inte är lön	-5 750,00	-5 750,00	-6 930,00
6420 Ersättningar till revisor	-990,00	-990,00	0,00
6490 Övriga förvaltningskostnader	-5 178,50	-5 178,50	-3 692,06
6560 Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 490,00	-4 490,00	-8 910,00
6570 Bankkostnader	-1 783,00	-1 783,00	-320,00
6900 Övriga externa kostnader (gruppkonto)	-2 245,80	-2 245,80	0,00
	-705 297,38	-705 297,38	-549 891,96
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			
7720 Nedskrivningar av byggnader och mark	-193 908,00	-193 908,00	-193 908,00
Summa rörelsens kostnader	-899 205,38	-899 205,38	-743 799,96
Rörelseresultat	137 367,62	137 367,62	288 699,04
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400 Räntekostnader (gruppkonto)	-94 593,00	-94 593,00	-128 819,00
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-31 831,00	-31 831,00	0,00
	-126 424,00	-126 424,00	-128 819,00
Resultat efter finansiella poster	10 943,62	10 943,62	159 880,04
Resultat före skatt	10 943,62	10 943,62	159 880,04
BERÄKNAT RESULTAT	10 943,62	10 943,62	159 880,04
Årets bokförda resultat			
8999 Årets resultat	0,00	0,00	159 880,04

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vattendragaren

Org nr: 716402-0088

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna i bostadsrättsföreningen Vattendragaren för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Min granskning har inte visat att någon styrelseledamot har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkning och balansräkning fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Torshälla den 14 mars 2024.



Karl-Ivar Käck

Av föreningen vald revisor.