

Årsredovisning

BRF Vattnet

782000-0722

Styrelsen för BRF Vattnet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- 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, rättsskydds försäkring, olycksfallsförsäkring, bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande, Torbjörn Andersson, 2023-2024

Sekreterare, Thomas Larsson, 2022-2024

Ledamot, Emil Jansson, 2022-2024

Ledamot, Anton Janzon, 2022-2024

Ledamot, Sven-Olov Axelsson, 2022-2024

Suppleanter

Tobias Furne, 2023-2024

Irene Axelsson, 2023-2024

Revisorer

Lars-Olof Eklund Ordinarie 2023-2024

Vakant Suppleant 2023-2024

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 21 750 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 st protokollförda möten.

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

Arealen 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 9 694 tkr (9 694 tkr).
Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 589 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 5 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.

Genomsnittlig avgift uppgår för bostäder och bostadsrättslokal till 606 kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2307-2406	2207-2306	2107-2206	2007-2106
Nettoomsättning	1 023 924	1 032 714	1 008 773	1 075 500
Resultat efter finansiella poster	154 346	345 060	523 305	281 937
Soliditet %	32	30	22	15
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	606			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 135			
Sparande (kr) per kvadratmeter	192			
Räntekänslighet %	4			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	137			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 000	1 074 701	208 361	345 060	1 736 122
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring av yttre fond		345 060		-345 060	0
Årets resultat				154 346	154 346
Belopp vid årets utgång	108 000	1 419 761	208 361	154 346	1 890 468

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	208 361
Årets resultat	154 346
Yttre fonden	1 419 761
<i>Summa</i>	<i>1 782 468</i>

Förslag till disposition:

Yttre fonden före avsättning	1 419 761
Avsättning till yttre fond	154 346
Balanseras i ny räkning	208 361
<i>Summa</i>	<i>1 782 468</i>

Styrelsen föreslår att 154 346 kr avsätts till yttre fonden.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 023 924	1 032 714
Övriga rörelseintäkter		3 100	65 945
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 027 024	1 098 659
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-550 973	-431 302
Personalkostnader	4	-82 999	-74 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 812	-182 812
Summa rörelsekostnader		-816 784	-688 365
Rörelseresultat		210 240	410 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 291	23 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 185	-88 634
Summa finansiella poster		-55 894	-65 234
Resultat efter finansiella poster		154 346	345 060
Resultat före skatt		154 346	345 060
Årets resultat		154 346	345 060

BALANSRÄKNING

1

2024-06-30

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

4 461 433

4 644 244

Inventarier, verktyg och installationer

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 461 433

4 644 244

Summa anläggningstillgångar

4 461 433

4 644 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 000

–

Övriga fordringar

88 981

54 354

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 897

47 717

Summa kortfristiga fordringar

153 878

102 071

Kassa och bank

Kassa och bank

1 254 972

1 137 884

Summa kassa och bank

1 254 972

1 137 884

Summa omsättningstillgångar

1 408 850

1 239 955

SUMMA TILLGÅNGAR

5 870 283

5 884 199

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

108 000

108 000

Fond för yttre underhåll

1 419 761

1 074 701

Summa bundet eget kapital

1 527 761

1 182 701

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

208 361

208 361

Årets resultat

154 346

345 060

Summa fritt eget kapital

362 707

553 421

Summa eget kapital

1 890 468

1 736 122

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 558 266

3 747 414

Summa långfristiga skulder

3 558 266

3 747 414

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

189 148

185 380

Leverantörsskulder

54 622

188

Skatteskulder

–

47 405

Övriga skulder

80 874

69 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

96 905

98 399

Summa kortfristiga skulder

421 549

400 663

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 870 283

5 884 199

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-07-01
2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	210 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	182 812
Erhållen ränta	45 291
Erlagd ränta	-101 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 157

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-51 806
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	20 886

Kassaflöde från den löpande verksamheten **306 237**

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-189 148
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-189 148**

Årets kassaflöde **117 089**

Likvida medel vid årets början	1 137 883
Likvida medel vid årets slut	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.

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	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter lägenheter	-861 036	-860 884
	Årsavgifter lokaler	-132 000	-132 000
	Hysesintäkt lokaler	-2 109	-12 649
	Parkeringsplatser	-28 774	-27 181
	Öresavrundning	-6	1
	Summa	-1 023 925	-1 032 713

Not 3	Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
	Elavgifter	200 259	179 113
	Sotning	32 113	-
	Vattenavgifter	50 068	41 473
	Renhållning	29 984	23 954
	Reparation och underhåll	15 934	18 326
	Övriga fastighetskostnader	1 831	3 527
	Fastighetsskatt	35 732	35 732
	Försäkringar	35 856	33 041
	Kabel TV	40 576	38 127
	Snöröjning och sandning	33 203	10 360
	Internet	2 188	1 823
	Förvaltningskostnader	35 524	32 596
	Div övriga kostnader	30 531	9 430
	Inre reparationsfond	3 800	3 800
	Ersättning till revisor	3 375	-
	Summa	550 974	431 302

Not 4	Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
	Arvoden styrelse, vicevärd	21 750	25 000
	Löner	42 544	32 187
	Sociala avgifter	18 193	14 704
	Särskild löneskatt	-	399
	Fora	512	1 961
	Summa	82 999	74 251

Not 5	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	7 588 578	7 588 578
	Utgående anskaffningsvärden	7 588 578	7 588 578
	Ingående avskrivningar	-2 944 334	-2 761 521
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-182 812	-182 812
	Omräkningsdifferenser	1	-1
	Utgående avskrivningar	-3 127 145	-2 944 334
	Redovisat värde	4 461 433	4 644 244
		2024	2023
	Taxeringsvärde byggnad	7 557 000	7 557 000
	Taxeringsvärde mark	2 137 000	2 137 000

Not 6	Långfristiga skulder	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Swedbank hyp. 2555837315	4,430%	251222	47 812	741 113
	Swedbank hyp. 2657207029	1,540%	240925	26 668	246 639
	Swedbank hyp. 2657207037	5,190%	240915	36 000	486 000
	Swedbank hyp. 2857704320	5,442%	240828	12 000	507 000
	Swedbank hyt. 2953093982	1,340%	271025	66 668	1 766 662
	Summa			189 148	3 747 414
	Varav kortfristig del				189 148
	Varav långfristig del				3 558 266

Not 7	Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
	Fastighetsinteckningar	4 895 000	4 895 000
	Summa ställda säkerheter	4 895 000	4 895 000

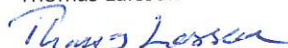
UNDERSKRIFTER

Avesta 2024-

Anton Janzon



Thomas Larsson



Emil Jansson



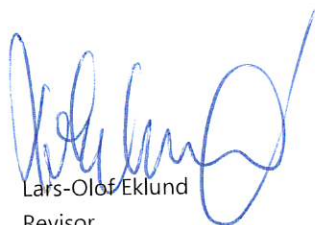
Sven Olov Axelsson



Torbjörn Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-06



Lars-Olof Eklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattnet
Org nr 782000-0722

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen, medlemsförteckningen samt styrelsens förvaltning i Brf Vattnet för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. 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 enligt god revisions sed 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 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.

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

Med hänsyn till ovan anförda tillstyrker jag att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkning
- disponerar resultatet enligt styrelsens förslag
- beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Avesta 2024-09-06

Lars-Olof Eklund

