

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Aqua**

769633-1813

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Aqua får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-08. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-02-11 och nuvarande stadgar 2018-11-15.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Fastigheter

Föreningens förvaltar fastigheterna Vaksala-Lunda 29:8, 29:9, 29:10 och 29:11 i Uppsala kommun. Den totala bostadsytan uppgår till 2844 kvm fördelat på 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 4 rok
- 12 st 5 rok

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen, bestående av fyra medlemmar, har haft tio styrelsemöten. Arbetet med att åtgärda anmärkningarna från tvåårsbesiktningen har gjorts i etapp 2 (Utgårdsvägen). Arbetet med att åtgärda anmärkningarna från tvåårsbesiktningen är inte påbörjat i etapp 1 (Vitmossvägen).

10-procentig avgiftshöjning gäller från och med 2024-01-01.

Gruppavtal med Telia för bredband och TV via fiber har tecknats. Telias tjänst kommer att börja levereras under sommaren 2024.

Under 2024 kommer det att genomföras ventilationsrengöring.

Styrelsen arbetar med att ta fram underhållsplan för fastigheterna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 46 stycken vid årets början och 46 stycken vid årets slut. Tre lägenhetsöverlåtelser skedde under räkenskapsåret. Genomsnittligt försäljningspris per kvadratmeter uppgick till 32 422 kr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 182	1 179	1 165	445
Resultat efter finansiella poster	-353	-371	-408	-192
Soliditet (%)	71	71	71	61
Kassalikviditet (%)	247	151	100	92
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	414	414	410	156
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 820	11 880	11 940	12 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 820	11 880	11 940	12 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	201	181	-
Räntekänslighet (%)	29	29	29	77
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	48	49	41	28
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

I energikostnad per kvm ingår kostnader för vatten och avlopp.

### Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde samtidigt som man amorterar på sina lån.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	71 100 000	11 975 000	-600 420	-370 621	<b>82 103 959</b>
Disposition av föregående års resultat:		0	-370 621	370 621	<b>0</b>
Årets resultat				-352 036	<b>-352 036</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 100 000</b>	<b>11 975 000</b>	<b>-971 041</b>	<b>-352 036</b>	<b>81 751 923</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-971 041
årets förlust	-352 036
	<b>-1 323 077</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 323 077
	<b>-1 323 077</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 178 375	1 178 375
Övriga intäkter		4 654	8 914
		<b>1 183 029</b>	<b>1 187 289</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-236 427	-277 349
Övriga kostnader		-53 834	-78 256
Personalkostnader		-52 499	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-897 394	-897 394
		<b>-1 240 154</b>	<b>-1 252 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-57 125</b>	<b>-65 710</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 464	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 374	-304 911
		<b>-294 910</b>	<b>-304 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-352 035</b>	<b>-370 621</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-352 035</b>	<b>-370 621</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-352 036</b>	<b>-370 621</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	114 637 152	115 534 546
		<b>114 637 152</b>	<b>115 534 546</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 637 152</b>	<b>115 534 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		126	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 937	11 449
		<b>15 063</b>	<b>11 573</b>
<i>Kassa och bank</i>		927 459	536 644
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>942 522</b>	<b>548 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 579 674</b>	<b>116 082 763</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		71 100 000	71 100 000
Upplåtelseavgifter		11 975 000	11 975 000
		<b>83 075 000</b>	<b>83 075 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-971 041	-600 420
Årets resultat		-352 036	-370 621
		<b>-1 323 077</b>	<b>-971 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 751 923</b>	<b>82 103 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4, 5		
Skulder till kreditinstitut		33 445 440	33 616 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 445 440</b>	<b>33 616 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut		170 640	170 640
Leverantörsskulder		52 376	48 286
Övriga skulder		24 535	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	134 760	143 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>382 311</b>	<b>362 724</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 579 674</b>	<b>116 082 763</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-352 036	-369 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		897 394	897 394
Betald skatt		-2	-758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>545 356</b>	<b>526 715</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	209 020
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 488	44 290
Förändring av leverantörsskulder		4 090	-29 784
Förändring av kortfristiga skulder		15 497	-103 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>561 455</b>	<b>646 518</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-170 640	-341 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-170 640</b>	<b>-341 280</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>390 815</b>	<b>305 238</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		536 644	231 406
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>927 459</b>	<b>536 644</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalinkomster som inte anses vara hänförliga till fastigheten.

Övriga tillgångar och skulder är upptagna till anskaffningsvärde.

Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar medlemmar ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet eget kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten, företrädesvis mäklararvode.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Föreningen tillämpar komponentavskrivning, fastighetens betydande komponenter har bedömts ha en livslängd på mellan 20-100 år. Årets totala avskrivning uppgår till 1%.

Mark skrivs ej av.



## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	0	22 948
Övrig tillsyn	0	24 500
Vatten och avlopp	136 341	138 032
Avfallshantering	58 763	57 232
Fastighetsförsäkring	41 323	33 937
Fastighetsskatt	0	700
	<b>236 427</b>	<b>277 349</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 674 906	117 674 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 674 906</b>	<b>117 674 906</b>
Ingående avskrivningar	-2 140 360	-1 242 966
Årets avskrivningar	-897 394	-897 394
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 037 754</b>	<b>-2 140 360</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 637 152</b>	<b>115 534 546</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	32 762 880	32 933 520
	<b>32 762 880</b>	<b>32 933 520</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 33 616 080 (33 786 720 fg år) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Lånet är bundet till 2025-12-01 hos Handelsbanken, ränta 0,9%.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 445 440	33 616 080
	<b>33 445 440</b>	<b>33 616 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	170 640	170 640
	<b>170 640</b>	<b>170 640</b>

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 212	25 340
Övriga upplupna kostnader	20 250	20 250
Förutbetalda intäkter	89 298	98 208
	<b>134 760</b>	<b>143 798</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 128 000	34 128 000
	<b>34 128 000</b>	<b>34 128 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lisa Jerner  
Ordförande

Daniel Sundström

Linas Pajojus

Mustafa Walid

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6620e5407362c4e182ecc555

**Finalized at:** 2024-04-19 13:55:15 CEST

**Title:** Aqua.pdf

**Digest:** Gw3Dqq2Unnr7rhT1neS0YLMeTPes3aN8wJN8f5jj8aM=

**Initiated by:** eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Mustafa Walid signed at 2024-04-19 07:19:11 CEST with Swedish BankID (19900312-XXXX)
- Linas Pagojus signed at 2024-04-18 16:55:31 CEST with Swedish BankID (19851014-XXXX)
- Daniel Sundström signed at 2024-04-18 11:28:51 CEST with Swedish BankID (19821230-XXXX)
- Lisa Jerner signed at 2024-04-18 12:00:42 CEST with Swedish BankID (19880329-XXXX)
- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-04-19 13:55:14 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)