

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Vvattentorget

2023-2024

Bostadsrättsföreningen
Vvattentorget

736200-1831



PH Konsult & Förvaltning AB

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Fråga om fastställande av resultat och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
12. Arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av antal ledamöter och suppleanter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutning

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023-2024

Styrelsen för Brf Vattentorget i Karlshamn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-16	Noter
s. 17	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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
§1, Brf Vattentorget i Karlshamns stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1966-12-28

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-26

Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Catharina Lundegård, ordförande	2024
Kjell Johansson, vice ordförande	2025
Christina Jonfelt, sekreterare	2025
Cecilia Turner	2024

Suppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
-------------	--------------------------------

Marie Persson	2024
Angelica Johansson	2024

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Ekonomitjänst B. Danielson AB, ordinarie	2024
--	------

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Dimitri Katakaidis	2024
Therese Joelsson	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av 2st ledamöter i förening.

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2023-03-06

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-11-15



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge. Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Skåne 16 i Karlshamns kommun

Västra Långgatan 8-12 (jämma nummer)

Vattentorget 2

N. Fogdelyckegatan 12-16 (jämma nummer)

Prinsgatan 21-27 (ojämna nummer)

374 33 Karlshamn

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för första inflyttning 1965

På föreningens fastighet har uppförts 4st byggnader innehållande 98 lägenheter, varav 1st enrumslägenhet disponeras av föreningen som gästlägenhet.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum m. kokvrå	5 st (varav 1st är föreningens gästlägenhet)
1 rok	6 st
2 rok	41 st
3 rok	34 st
4 rok	8 st
5 rok	4 st
Totalt:	98 st 6 519 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen innehar också 1st lokaler med hyresrätt samt vicevärdsexpedition med tillhörande styrelserum.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023-2024 4st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022-2023, 3st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Enskilda garage	17 st
P-plats för bil i gemensamt garage	21 st
P-plats för MC	3 st
P-plats utomhus för bil	22 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	62 908 000 kr
Varav markvärde	13 845 000 kr
Varav värde, bostäder	48 998 000 kr
Varav värde, lokaler	65 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1630kr/lgh för 2024. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Karlshamns Fastighetsservice AB
Kabel-TV och bredband	Bredbandsbolaget
Fjärrvärme	Karlshamns Energi
Elavtal	Affärsverken (fast elpris 2026-10)

Enligt stämmobeslut har styrelsen 2 prisbasbelopp att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2022
Energideklaration	2019

1995	Målning av fasader
1998	Byte av fönster och balkongdörrar
2001-2002	Stambyte ink. helrenovering av badrum och toaletter
2001-2002	Byte av elinstallation i samtliga lägenheter
2016-2017	Om-, och tillbyggnad av balkonger (system Balco)
2020/21	Installation fiber
2020/21	Renovering av soprum efter läckage från parkeringsplats
2020/21	Målning av källargång och cykelförråd
2020/21	Besiktning och renovering av lekutrustning
2021/22	Installation av fasadarmatur och belysningsstolpar parkeringsplats
2021/22	Byggnation av pergola
2021/22	Markarbete, utgrävning och rabatter
2021/22	Ny tvättmaskin
2021/22	Byte av dörrautomatik
2021/22	Slamsugning av biltvättplats och oljeavskiljare
2022/23	Byte termostater i samtliga lägenheter samt byte stamventiler och komplett värmeinjustering



2022/23	Lagat sättningar/gropar utanför garage på Prinsgatan
2022/23	Inköp av minigym, bland annat en roddmaskin
2022/23	Målning av källargolv
2022/23	Större arbete med innergård, bla. ombyggnad av gamla grillplatsen
2022/23	Byte av takfläkt / ventilation
2023/24	Spolning av dagvattenbrunnar på gården
2023/24	Uppfräschning av miljörum
2023/24	Trivselhöjande åtgärder i utemiljön
2023/24	Uppdatering av hemsida samt ny mailadress till styrelsen info@vattentorgetkarlshamn.se
2023/24	Förändringar och omflyttningar i tvättstugan
2023/24	Införande av individuell elmätning i enskilda garage
2023/24	Sänkning av temperatur i enskilda garage, miljö, -samt ekonomiskt främjande åtgärd

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 186 198 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 0 kr

Föreningens underhållsplan används aktivt för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Upprättande av en helt ny underhållsplan är färdigställd tillsammans med PH Konsult & Förvaltning AB under verksamhetsåret 2023/2024

Löpande besiktning av föreningens hus och mark görs för att uppdatera underhållsplanen, samt att säkerställa skick och värde på föreningens egendom.

Ytterligare ett steg i att upprätthålla byggnadernas skick togs för ett par år sedan, då styrelsen införde såsom standardrutin att genomföra besiktningar av samtliga lägenheter som överläts inom föreningen. På så vis säkerställs föreningens installationer och eventuella problem i lägenheter kan upptäckas och åtgärdas innan ny medlem tillträder.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 428 890kr. Föreningen gör under året avskrivningar på anläggningstillgångar om 585 725kr, och sätter av 460 000 kr till yttre fond.

Avskrivningen återfinns i resultaträkningen och påverkar således föreningens rörelseresultat. Den påverkar dock inte föreningens likviditet.

Avsättning till yttre fond är en bokföringsmässig överföring av eget kapital. Den återfinns i balansen och påverkar inte föreningens likviditet.

I budget för 2024-2025 förändrades avgiften med +2,5% för att möta upp ökad inflation och ökade räntor för långfristiga lån.

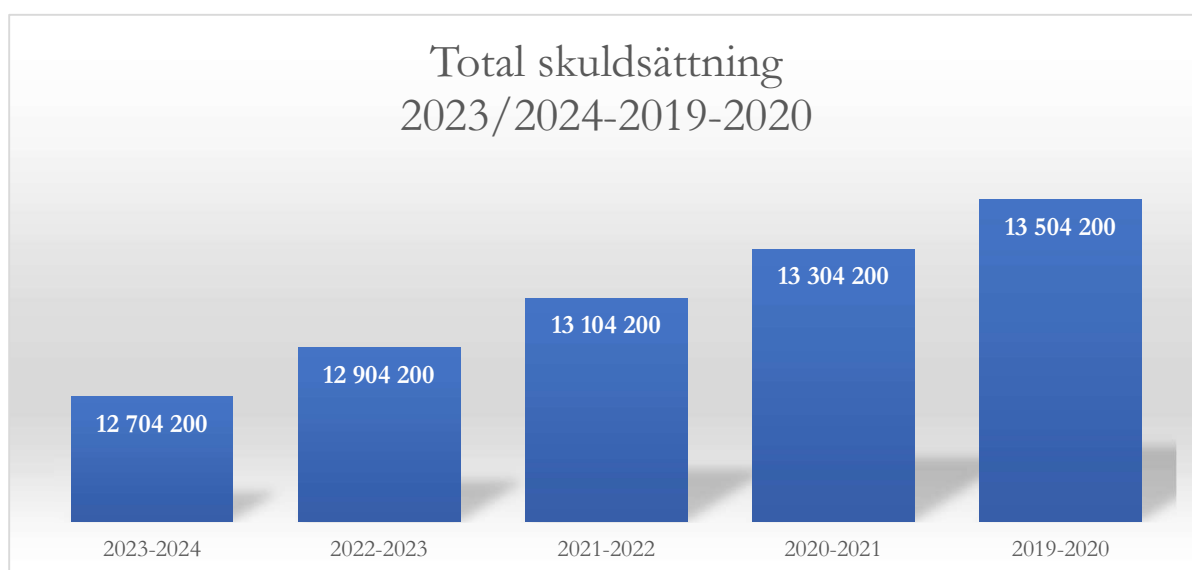
Föreningen har haft oförändrade avgifter i många år, och har på ett mycket gott sätt balanserat sina löpande utgifter, oväntade reparationer och investeringar mot sina intäkter.

BELÅNING & RÄNTOR

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli ca 290 000 kr.

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea (balkong)	2025-06-19	3,80	3 300 000	0
Stadshypotek	2025-09-01	0,96	3 610 000	200 000
Nordea (balkong)	2026-08-19	1,03	3 800 000	
Nordea (balkong)	2027-08-16	4,76	1 994 200	0
			12 704 200	200 000

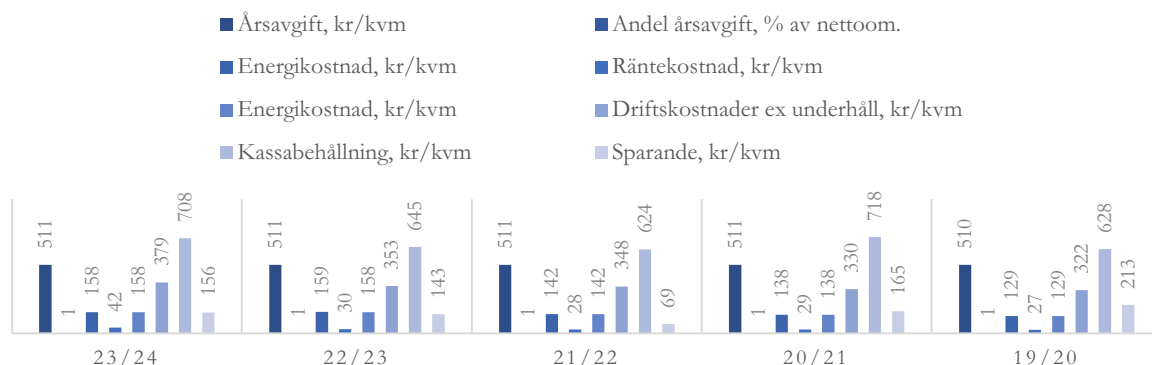
Föreningens genomsnittsränta är fn. 2,64%



FLERÅRSÖVERSIKT 2024/2023 – 2020/2019

RESULTAT	23/24	22/23	21/22	20/21	19/20
Nettoomsättning	4 167 289	4 201 685	4 211 033	4 196 562	4 226 231
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	511	511	511	511	510
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	486	486	486	486	486
Andel årsavgift, % av nettoom.	79%	79%	79%	79%	79%
Uppvärmning, kr/kvm	87	95	94	89	87
Elkostnad, kr/kvm (fastighet)	16	32	26	20	19
Vatten, kr/kvm	54	32	22	28	24
Energikostnad, kr/kvm	158	159	142	138	129
Sophantering, kr/kvm	10	9	17	15	15
Räntekostnad, kr/kvm	42	30	28	29	27
Ränteintäkt, kr/kvm	23	13	2	2	2
Drift. ex underhåll, kr/kvm	379	353	348	330	322
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 110	10 110	10 110	7 872	7 872
Behållning yttre fond, kr/kvm	757	687	726	684	617
Avskrivning, kr/kvm	90	90	94	93	106
Årets resultat, kr	428 890	349 563	-159 619	468 544	700 105
Årets likviditetsöverskott, kr	1 014 615	935 288	450 948	1 074 468	1 389 656
Total låneskuld, kr	12 704 200	13 204 200	14 082 159	15 155 559	15 628 959
Skuldsättning, kr/kvm	1 949	2 025	2 160	2 325	2 397
Nettoskuldsättning, kr/kvm	1 241	1 380	1 536	1 607	1 769
Räntekänslighet, %	4,48%	4,66%	5,22%	5,62%	5,78%
Kassabehållning, kr/kvm	708	645	624	718	628
Sparande, kr/kvm	156	143	69	165	213
Balansomslutning, kr	21 031 915	21 184 181	21 571 018	22 803 416	22 817 187
Soliditet, %	37%	34%	21%	31%	29%
Likviditet, %	111%	99%	98%	424%	386%

NYCKELTAL 19/20 - 23/24



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastigheter

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	720 471	4 475 382	1 728 813	349 563
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		460 000	-460 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			349 563	-349 563
Årets resultat, kr				428 890
Belopp vid årets utgång	720 471	4 935 382	1 618 376	428 890

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 618 376 kr
Årets resultat	428 890 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-460 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	1 587 266 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 587 266 kr
-------------------------	--------------

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)

Resultaträkning

	Not.	2024-08-31	2023-08-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	4 155 360	4 181 263
Övriga rörelseintäkter		11 929	20 422
Summa rörelseintäkter		4 167 289	4 201 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 469 444	-2 298 703
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-186 198	-483 330
Övriga kostnader	3	-88 069	-112 196
Personalkostnader	4	-122 472	-109 215
Fastighetsavgift/skatt		-157 253	-152 795
Avskrivningar	5 & 6	-585 725	-585 725
Summa rörelsekostnader		-3 609 161	-3 741 964
Rörelseresultat		558 128	459 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter		147 217	85 782
Räntekostnader		-276 455	-195 940
Summa finansiella poster		-129 238	-110 158
Resultat efter finansiella poster		428 890	349 563
Resultat före skatt		428 890	349 563
Årets resultat		428 890	349 563

Balansräkning

	Not.	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5 & 6		
Byggnader och mark		16 197 805	16 783 530
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		16 197 805	16 783 530
Summa anläggningstillgångar		16 197 805	16 783 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 800	103 156
Övriga fordringar		94 153	92 117
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		216 953	195 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 617 157	4 205 378
<i>Summa kassa och bank</i>		4 617 157	4 205 378
Summa omsättningstillgångar		4 834 110	4 400 651
SUMMA TILLGÅNGAR		21 031 915	21 184 181

Balansräkning

	Not.	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		720 471	720 471
Fond för yttre underhåll		4 935 382	4 475 382
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 655 853	5 195 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 618 376	1 728 813
Årets resultat		428 890	349 563
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 047 266	2 078 376
Summa eget kapital		7 703 119	7 274 229
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		8 974 800	9 474 800
Summa långfristiga skulder		8 974 800	9 474 800
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		3 729 400	3 729 400
Medlemmars reparationsfond			
Leverantörsskulder		163 881	281 766
Förskottsbetalade avgifter		348 501	329 036
Depositionsavgift		500	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 714	94 450
Summa kortfristiga skulder		4 353 996	4 435 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 031 915	21 184 181

Kassaflödesanalys

2023-08-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 558 128

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 585 725

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 143 853

Erhållen ränta 147 217

Erlagd ränta -276 455

-129 238

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 1 103 526

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar 21 680

Förändring av rörelseskulder -213 427

Kassaflöde från den löpande verksamheten 911 779

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -500 000

Årets kassaflöde 411 779

Likvida medel vid årets början 4 205 378

Likvida medel vid årets slut 4 617 157



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2023-08-31	2024-08-31
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	3 331 689	3 331 608
Hysesintäkter p-platser & garage	165 101	163 377
Hysesintäkter lokaler	18 529	18 662
Hysesintäkter övriga objekt	9 373	9 372
Balkonginglasning	420 000	419 988
Hushållsel	192 735	195 757
Tvättstugeavgifter	600	600
Administration/tillvalsavgifter	960	1 760
Pantförskrivningar	2 733	2 900
Överlåtelseavgifter	8 355	7 508
Gästlägenhet	16 800	40 200
Kravavgifter	450	1 500
Andrahandsupplåtelse	-12 000	-12 000
Öres- och kronutjämning	36	31
Andrahandsuthyrning	11 929	5 047
Försäkringsersättningar	0	15 375
Summa	4 167 290	4 201 685

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-410 373	-402 948
Fastighetsförsäkring	-69 748	-78 341
Fjärrvärme	-698 426	-616 300
Förvaltning, admin	-117 900	-114 612
Förvaltning Teknisk förvaltning	-599 544	-572 208
Förvaltning, utöver avtal	-713	-684
IP-telefoni/bredband	-8 077	-8 018
Möteskostnader	-15 523	-10 703
OVK	0	0
Revision	-9 375	-9 375
Snöröjning	-6 668	-2 494
Sophantering	-116 147	-118 474
TV och bredband	-165 325	-153 047
Vatten och avlopp	-251 625	-211 499
Övriga besiktningar / energideklaration	0	0
Summa	-2 469 444	-2 298 703



Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-3 924	-4 186
Bolagsverket	0	-800
Förbrukningsmaterial	-5 841	-10 689
Hemsida	-1 882	-1 882
Konsultarvode	0	-7 163
Kontorsmaterial	-2 517	-1 882
Kopieringskostnader	-5 507	-3 580
Kreditupplysningar	-700	-1 225
Lämnade bidrag och gåvor	-134	-660
Porto	-645	-45
Tidningar	0	-494
Tvättmedel	-19 216	-25 476
Övriga fastighetskostnader	-47 703	-54 114
Summa	-88 069	-112 196

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-103 150	-92 250
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-103 150</i>	<i>-92 250</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-19 322	-16 965
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-122 472</i>	<i>-109 215</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärde Byggnader	6 733 160	6 733 160
Ackumulerade avskrivningar	-6 733 160	-6 733 160
Årets avskrivningar	0	0
Stambyte	9 367 394	9 367 394
Ackumulerade avskrivningar	-5 745 693	-5 511 508
Årets avskrivning	-234 185	-234 185
Förrådsutrymme/panncentral	93 583	93 583
Ackumulerade avskrivningar	-93 583	-93 583
Bredbandsinstallation	324 588	324 588
Ackumulerade avskrivningar	-324 588	-324 588



Installation porttelefoner	731 492	731 492
Ackumulerade avskrivningar	-585 192	-512 043
Årets avskrivningar	-73 149	-73 149
Energisparåtgärder	1 849 000	1 849 000
Ackumulerade avskrivningar	-1 849 000	-1 849 000
Byte lägenhetsdörrar	2 300 000	2 300 000
Ackumulerade avskrivningar	-613 328	-536 662
Årets avskrivning	-76 666	-76 666
Egna bostadsrätter	145 000	145 000
Ackumulerade avskrivningar	-145 000	-145 000
Anläggning utemiljö	434 496	434 496
Ackumulerade avskrivningar	-192 895	-171 170
Årets avskrivning	-21 725	-21 725
Ombyggnad balkonger	12 167 255	12 167 255
Ackumulerade avskrivningar	-1 080 000	-900 000
Årets avskrivning	-180 000	-180 000
Summa	16 197 804	16 783 529

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
Summa ställda säkerheter	18 700 000	18 700 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF VATTENTORGET I KARLSHAMN

Karlshamn 2024-10-16



Catharina Lundegård
Ordförande



Kjell Johansson
Vice ordförande



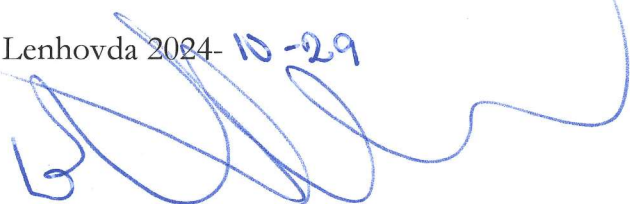
Christina Jonfelt
Sekreterare



Cecilia Turner

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-10-29



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattentorget i Karlshamn. Org.nr: 736200-1831

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vattentorget i Karlshamn för år 2023-09-01 - 2024-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vattentorget i Karlshamn för år 2023-09-01 - 2024-08-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

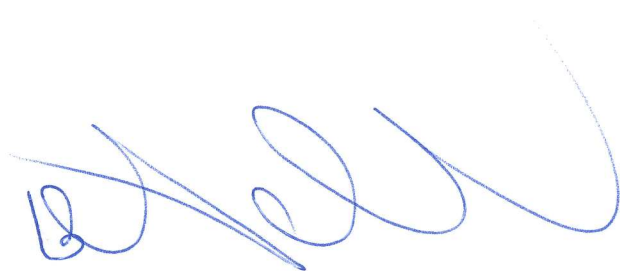
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022/2023	2021/2022
	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8
	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020 Årsavgifter	3 414 982	3 331 690	3 331 690	3 347 000	3 331 690
3021 Balkonginglasning	420 000	420 000	419 999	420 000	419 999
3013/3016 Hyresintäkter lokaler/förråd	26 000	26 000	25 873	26 000	25 873
3015 Hyresintäkter bilplatser/garage	165 000	165 000	160 820	165 000	160 820
3120 Hushålls-el	195 000	200 000	195 954	225 000	195 954
3211 Tvättstugeavgift	600	600	600	600	600
3217 Administration/aviseringsavgift	2 500	2 500	2 000	2 500	2 000
3220 Pantförskrivningar	3 500	3 500	3 325	3 500	3 325
3250 Övernattningsslägenheten	15 000	15 000	64 000	15 000	64 000
3290 Överlåtelseavgifter	10 000	10 000	16 660	10 000	16 660
3540 Påminnelseavgift	0	0	2 100	0	2 100
3740 Öres-, och kronutjämning	0	0	12	0	12
3910 Andrahandsuthyrning	5 000	2 500	2 818	5 000	2 818
3080 Intäktsreduktion (övriga intäkter)	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
8300 Ränteintäkter	15 000	15 000	12 660	10 000	12 660
Summa intäkter	4 260 582	4 179 790	4 226 510	4 217 600	4 226 510

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4110	Fastighetsskötsel	610 000	530 000	522 936	530 000	522 936
4780	Teknisk Förvaltning Vice värd	0	0	38 732	0	38 732
4781	Ekonomisk Förvaltning	120 000	120 000	111 328	120 000	111 328
Summa förvaltningskostnader		730 000	650 000	672 996	650 000	672 996
4141	OVK	0	0	123 418	0	123 418
4234	Tvättutrustning	30 000	25 000	21 811	40 000	21 811
4301	Löpande reparationer	200 000	250 000	251 336	250 000	251 336
4501	Planerat underhåll	0	0	720 093	0	720 093
4611	Fastighetsel	380 000	370 000	364 754	350 000	364 754
4623	Fjärrvärme	680 000	620 000	611 026	600 000	611 026
4630	Vatten och avlopp	200 000	165 000	146 034	200 000	146 034
4640	Sophantering	125 000	110 000	108 017	100 000	108 017
4711	Fastighetsförsäkring	80 000	75 000	74 311	75 000	74 311
4760	TV-avgifter	150 000	142 000	142 149	140 000	142 149
4800	Fastighetsskatt/avgift	165 000	160 000	160 473	150 000	160 473
5011	Inköp gästlägenheten	1 500	1 500	0	1 000	0
5164	Snöröjning	6 500	5 000	84	5 000	84
5190	Övriga fastighetskostnader	45 000	35 000	43 234	30 000	43 234
5460	Förbrukningsmaterial	3 500	3 500	3 345	5 000	3 345
5461	Tvättmedel till tvättstuga	15 000	15 000	17 761	10 000	17 761
5901	Hemsida	2 000	2 000	1 882	2 000	1 882
6061	Kreditupplysning	2 000	2 000	2 625	2 000	2 625
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	571	2 000	571
6230	IP Telefoni / Bredband	10 000	10 000	7 966	10 000	7 966
6250	Porto	500	500	411	500	411
6450	Möteskostnader	15 000	15 000	10 842	15 000	10 842
6490	Registreringskostnader	800	800	0	800	0
6520	Ritnings och kopieringskostnader	10 000	10 000	8 460	10 000	8 460
6550	Konsultarvode	0	0	0	10 000	0
6970	Tidningar/tidsskrifter och facklitteratur	1 000	1 000	0	1 000	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	3 000	3 000	2 380	3 000	2 380
Summa driftskostnader		2 126 800	2 022 300	2 822 981	2 012 300	2 822 981
6570	Bankavgifter	5 000	5 000	4 142	5 000	4 142
8410	Räntekostnader	320 000	290 000	180 783	250 000	180 783
Summa bank-, och räntekostnader		325 000	295 000	184 925	255 000	184 925

	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022/2023	2021/2022
	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8
	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410 Arvode styrelse och revisorer	114 600	105 000	70 350	95 000	70 350
7510 Arbetsgivaravgifter	34 380	26 000	15 560	27 000	15 560
6421 Revisionsarvode	10 000	10 000	8 750	10 000	8 750
Summa arvode och revisionskostnader	158 980	141 000	94 660	132 000	94 660
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	919 802	1 071 490	450 948	1 168 300	450 948
<i>Från detta belopp amorteras årligen fn. 522 020 kr</i>					
7821 Avskrivningar samlade	407 842	407 842	407 842	404 199	407 842
7824 Avskrivningar på markanläggningar	21 725	21 725	21 725	21 725	21 725
Avskrivningar balkonger mervärde	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Summa avskrivningar	609 567	609 567	609 567	605 924	609 567
8860 Avsättn.föreningens rep.fond enligt budget	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000
Summa avsättning yttre fond	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000
8999 Överskott / Underskott	-149 765	1 923	-618 619	102 376	-618 619
Summa kostnader	4 260 582	4 179 790	4 226 510	4 217 600	4 226 510

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I Brf Vattentorget är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av. Föreningen skriver också av den överskjutande kostnaden mellan renovering och nyproduktion av balkongerna, konto 7824, vilket genomfördes 2017.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet. Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman. Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.

Budgeten antagen vid styrelsemöte

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se