

# Årsredovisning 2024

Brf Vattenpärlan

769622-8548



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenpärlan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
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         |
| 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. 17</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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning  | Förvärv | Kommun     |
|-----------------------|---------|------------|
| Sundbyberg Elverket 3 | 2013    | Sundbyberg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 729 kvm och 2 lokaler om 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 917 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Jan-Ola Silver              | Ordförande  |
| Sven Erik Nettelbladt       | Sekreterare |
| Rolf Eklund                 | Kassör      |
| Cecilia Lundström           | Ledamot     |
| Sam Ardavan                 | Ledamot     |
| Carl-Johan Svante Bergström | Suppleant   |
| Eva Monika Eriksson         | Suppleant   |

### Valberedning

Stefan Samuelsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Mats Blomkvist    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av utsatta fönster  
Spolning av avloppssystem  
Underhåll tak, sätta fast spån som lossnat samt rensat ränndalar  
Renoverat lager fläkt scouterna  
Laddstolpar installerade på samtliga garageplatser
- 2023** ● Radonmätning  
Målning golv/vägg sluss  
Dammbindning av alla betonggolven  
Byte kommunikationslösning till internet för IMD  
OVK
- 2022** ● Byte till LED belysning i förråd  
Byte av brandvarnare i lägenheter
- 2021** ● Plåtskodda skjutdörrskarmar  
Installation av ytterligare 5 laddstolpar  
Rengöring och oljning av trappor  
Byte till LED belysning i trapphus
- 2019** ● OVK  
Målning fönster och skjutdörrar
- 2018** ● Oljning trappor
- 2017-2018** ● Målning källarenté och källargolv
- 2016-2017** ● Oljning trappor  
Sioo-behandling balkonger och terrasser  
Underhåll tak  
OVK

## Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av utsatta fönster fortsatt  
Behandling golv på övre balkonger och terrasser

## Avtal med leverantörer

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| Banklån                    | Nordea AB                              |
| Besiktning av hiss         | Hissbesiktningar AB                    |
| Blommor entré              | Hässelby blommor AB                    |
| Brandlarm                  | SOS Alarm                              |
| Ekonomisk förvaltning      | Nabo                                   |
| Elnät och elhandel         | Vattenfall AB                          |
| Fastighetsskötsel          | WIAB Fastighetsservice                 |
| Fiber och accessystem      | Sundbybergsstadsnät                    |
| Fjärrvärme                 | Norrenergi AB                          |
| Försäkring                 | Bandkontoret                           |
| Hissavtal                  | Kone Hiss AB                           |
| IMD                        | Home Solutions AB                      |
| Laddstolpar                | Incharge AB                            |
| Larmöverföring             | Multicom security AB                   |
| Porttelefon internetaccess | Bredband2                              |
| Skötsel ute                | Marbit AB                              |
| Städning                   | PZ Städ AB                             |
| Vatten och soptömning      | Sundbyberg Stad                        |
| Återvinning                | Remondis recycling solutions Sweden AB |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bällstavikens samfällighetsförening, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar GA 1 Garage 25% GA2 Sopsug 33% GA3 Gård och undercentral 50%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjda 1:a januari med 5 %

### Förändringar i avtal

Gemensamt internet genom Sundbybergs Stadsnät

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 342 404   | 3 108 852   | 3 097 040   |
| Resultat efter fin. poster                         | 6 971       | 209 625     | 304 458     |
| Soliditet (%)                                      | 88          | 86          | 86          |
| Yttre fond                                         | 3 878 486   | 3 223 674   | 3 223 725   |
| Taxeringsvärde                                     | 108 230 000 | 108 230 000 | 108 230 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 797         | 770         | 782         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 65,1        | 67,9        | 69,0        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 214       | 7 205       | 7 320       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 813       | 6 740       | 6 848       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 490         | 465         | 480         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 54          | 45          | 112         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 77          | 139         | 115         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 58          | 45          | 45          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 189         | 229         | 273         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,51        | 0,63        | 0,63        |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,80        | 10,74       | 10,69       |

**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 el och vatten (totalt 143 693 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 129 845 000        | -                                            | -                               | 129 845 000        |
| Fond, yttre underhåll | 3 223 674          | -                                            | 654 812                         | 3 878 486          |
| Balanserat resultat   | -3 327 427         | 209 625                                      | -654 812                        | -3 772 614         |
| Årets resultat        | 209 625            | -209 625                                     | 6 971                           | 6 971              |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>129 950 872</b> | <b>0</b>                                     | <b>6 971</b>                    | <b>129 957 843</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 772 614        |
| Årets resultat      | 6 971             |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 765 643</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 708 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -280 349          |
| Balanseras i ny räkning              | -4 193 294        |
|                                      | <b>-3 765 643</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 342 404         | 3 108 852         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -3                | 69 302            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 342 401</b>  | <b>3 178 154</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 849 589        | -1 551 175        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -99 472           | -177 704          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -103 150          | -75 509           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 132 422        | -1 094 532        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 184 633</b> | <b>-2 898 920</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>157 769</b>    | <b>279 234</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 129 913           | 55 798            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -280 710          | -125 407          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-150 797</b>   | <b>-69 609</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>6 971</b>      | <b>209 625</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>6 971</b>      | <b>209 625</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 143 631 180        | 144 725 712        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 214 738            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>143 845 918</b> | <b>144 725 712</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>143 845 918</b> | <b>144 725 712</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 16 673             | 49 781             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 336 287            | 10 402             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 246 070            | 197 508            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>599 030</b>     | <b>257 691</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |     |                    |                    |
| Kortfristiga placeringar                      | 16  | 2 000 000          | 4 053 244          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |     | <b>2 000 000</b>   | <b>4 053 244</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 242 759          | 1 348 149          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 242 759</b>   | <b>1 348 149</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>3 841 788</b>   | <b>5 659 084</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>147 687 706</b> | <b>150 384 797</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 129 845 000        | 129 845 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 878 486          | 3 223 674          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>133 723 486</b> | <b>133 068 674</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -3 772 614         | -3 327 427         |
| Årets resultat                               |     | 6 971              | 209 625            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 765 643</b>  | <b>-3 117 802</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>129 957 843</b> | <b>129 950 872</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 16 957 500         | 19 661 250         |
| Leverantörsskulder                           |     | 84 219             | 132 092            |
| Skatteskulder                                |     | 164 600            | 164 600            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 1 286              | 13 223             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 522 258            | 462 760            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>17 729 863</b>  | <b>20 433 925</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>147 687 706</b> | <b>150 384 797</b> |

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

### Den löpande verksamheten

|                                                                                 |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>157 769</b>    | <b>279 234</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 132 422         | 1 094 532         |
|                                                                                 | <b>1 290 191</b>  | <b>1 373 766</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 112 338           | 55 798            |
| Erlagd ränta                                                                    | -233 445          | -125 627          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 169 083</b>  | <b>1 303 937</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -323 763          | 65 344            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -47 577           | 335 672           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>797 743</b>    | <b>1 704 953</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -252 628          | 0                 |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                               | -2 018 452        | -4 053 244        |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                             | 4 071 696         | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>1 800 617</b>  | <b>-4 053 244</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -2 703 750        | -315 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-2 703 750</b> | <b>-315 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-105 390</b>   | <b>-2 663 291</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 348 149</b>  | <b>4 011 440</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 242 759</b>  | <b>1 348 149</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vattenpärlan 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.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 %  |
| Maskiner och inventarier | 20 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 031 372        | 1 927 831        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 281 708          | 266 049          |
| Hysesintäkter, p-platser | 451 852          | 417 540          |
| Vatten                   | 35 899           | 40 607           |
| El                       | 111 481          | 132 323          |
| Övriga intäkter          | 430 092          | 324 502          |
| <b>Summa</b>             | <b>3 342 404</b> | <b>3 108 852</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024      | 2023          |
|-----------------|-----------|---------------|
| Övriga intäkter | -3        | 2 078         |
| Elprisstöd      | 0         | 67 224        |
| <b>Summa</b>    | <b>-3</b> | <b>69 302</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 51 952         | 44 896         |
| Besiktning och service | 96 389         | 87 193         |
| Städning               | 66 346         | 63 471         |
| Trädgårdsarbete        | 17 924         | 19 214         |
| Övrigt                 | 1 281          | 51 625         |
| <b>Summa</b>           | <b>233 892</b> | <b>266 399</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer            | 11 114         | 0             |
| Soprum/miljöanläggning  | 0              | 3 465         |
| Dörrar och lås/porttele | 21 937         | 7 430         |
| VA                      | 0              | 3 508         |
| Ventilation             | 23 430         | 6 939         |
| El                      | 4 184          | 1 865         |
| Hissar                  | 17 669         | 8 816         |
| Tak                     | 12 163         | 0             |
| Balkonger               | 0              | 35 000        |
| Garage och p-platser    | 22 210         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>112 707</b> | <b>67 023</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2024           | 2023          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Övrigt plan. UH | 0              | 53 188        |
| VA              | 30 188         | 0             |
| Fönster         | 250 161        | 0             |
| <b>Summa</b>    | <b>280 349</b> | <b>53 188</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                      | 2024           | 2023           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel         | 156 388        | 131 949        |
| Återbetalning elstöd | 0              | 49 085         |
| Uppvärmning          | 433 577        | 406 434        |
| Vatten               | 169 463        | 130 077        |
| Sophämtning          | 132 855        | 152 102        |
| <b>Summa</b>         | <b>892 283</b> | <b>869 647</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 64 875         | 57 468         |
| Bredband/Kabeltv       | 58 183         | 23 415         |
| Samfällighet           | 125 000        | 131 735        |
| Fastighetsskatt        | 82 300         | 82 300         |
| <b>Summa</b>           | <b>330 358</b> | <b>294 918</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier      | 10 025        | 0              |
| Förbrukningsmaterial         | 4 875         | 11 822         |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 347        | 42 903         |
| Revisionsarvoden             | 990           | 950            |
| Ekonomisk förvaltning        | 52 500        | 52 500         |
| Konsultkostnader             | 0             | 63 625         |
| Bankkostnader                | 515           | 685            |
| Medlems- & föreningsavg      | 5 220         | 5 220          |
| <b>Summa</b>                 | <b>99 472</b> | <b>177 704</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 85 950         | 70 700        |
| Sociala avgifter | 17 200         | 4 809         |
| <b>Summa</b>     | <b>103 150</b> | <b>75 509</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 277 075        | 124 888        |
| Övriga räntekostnader                               | 3 635          | 519            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>280 710</b> | <b>125 407</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 155 128 454        | 155 128 454        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>155 128 454</b> | <b>155 128 454</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 402 742        | -9 308 210         |
| Årets avskrivning                             | -1 094 532         | -1 094 532         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 497 274</b> | <b>-10 402 742</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>143 631 180</b> | <b>144 725 712</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>45 675 825</i>  | <i>45 675 825</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 72 204 000         | 72 204 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 36 026 000         | 36 026 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>108 230 000</b> | <b>108 230 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |            |
| Ingående                              | 0              | 0          |
| Inköp                                 | 252 628        | 0          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>252 628</b> | <b>0</b>   |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |            |
| Ingående                              | 0              | 0          |
| Avskrivningar                         | -37 890        | 0          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-37 890</b> | <b>0</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>214 738</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto       | 83 659         | 3 565         |
| Övriga fordringar | 252 628        | 6 837         |
| <b>Summa</b>      | <b>336 287</b> | <b>10 402</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 189 968        | 163 478        |
| Försäkringspremier                                  | 22 625         | 19 619         |
| Bredband                                            | 1 420          | 1 286          |
| Förvaltning                                         | 14 482         | 13 125         |
| Inkomsträntor                                       | 17 575         | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>246 070</b> | <b>197 508</b> |

#### NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                         | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig placering 2 | 2 000 000        | 4 053 244        |
| <b>Summa</b>            | <b>2 000 000</b> | <b>4 053 244</b> |

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-08-21               | 3,16 %                  | 16 957 500          | 19 661 250          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 957 500</b>   | <b>19 661 250</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 16 957 500          | 19 661 250          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 107 500 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

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 117            |
| El                                                  | 21 818         | 20 255         |
| Uppvärmning                                         | 56 609         | 63 005         |
| Löner                                               | 77 900         | 78 750         |
| Sociala avgifter                                    | 10 591         | 11 812         |
| Utgiftsräntor                                       | 61 028         | 13 763         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 293 322        | 274 108        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 990            | 950            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>522 258</b> | <b>462 760</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 690 000 | 25 690 000 |

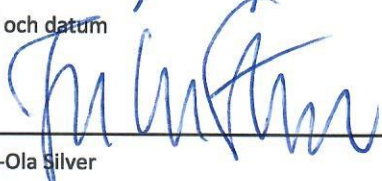
## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

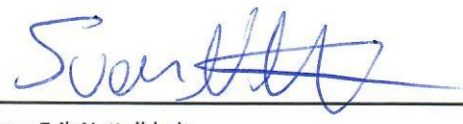
Avgifterna höjs med 7 % den 1:a januari 2025

## Underskrifter

Stendbyberg 2025-04-14

Ort och datum

  
Jan-Ola Silver  
Ordförande

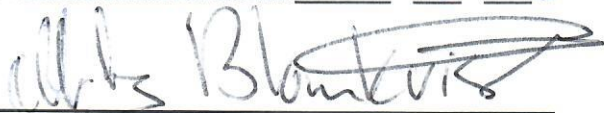
  
Sven Erik Nettelbladt  
Sekreterare

  
Rolf Eklund  
Kassör

  
Cecilia Lundström  
Ledamot

  
Sam Ardavan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-23

  
Mats Blomkvist  
Revisor

# Revisionsberättelse 2024 för brf Vattenpärlan

Revisionsberättelse 2024 för brf Vattenpärlan i Sundbyberg, med organisationsnummer 769622-8548

Undertecknad, som är vald till revisor i brf Vattenpärlan i Sundbyberg, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen för brf Vattenpärlan för räkenskapsåret 2024.

Jag har granskat Förvaltningsberättelsen.

Jag har granskat Resultat- och Balansräkning.

Jag har granskat protokoll från styrelsens sammanträden.

Jag har granskat att styrelsen arbete överensstämmer med det uppgifter de påtagit sig att göra.

Jag har tagit del av den underhållsplan som är upprättad fastigheten.

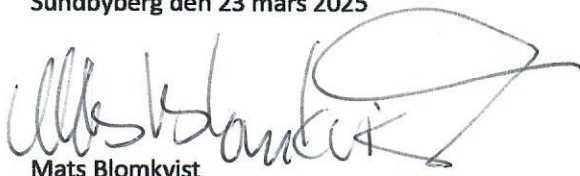
De i årsredovisningen redovisade resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till någon anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2024

Sundbyberg den 23 mars 2025



Mats Blomkvist

Intern Revisor