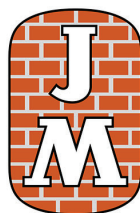


Årsredovisning 2024

Brf Vattenkvarnen

769635-2983



@home



rkZigxBJex-SkMjgeSylg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenkvarnen

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 2:1990	2018	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 123 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 668 m², en lokal med en total lokalarea om ca. 142 m². Föreningen disponerar över 51 parkeringsplatser. Av dessa p-platser är fem försedda med laddstolpar för elbilar och en är MC-plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet, samt snickarum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också miljörum, cykelrum, fastighetsförråd samt barnvagns- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Norra Garaget Söderdalen Samfällighet tillsammans med Jakobsberg 2:2731 (Brf Kvarnbacken), Jakobsberg 2:2843 (Brf Mjölaren), Jakobsberg 2:920 (Brf Vindmöllan) samt andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar garage.

Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²	Löptid t.o.m.
DEDE:s Kebab AB	Restaurang	Ja	120	2026-11-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokal.

Föreningen har år 2020 erhållit 1 025 345 kronor i återbetalad mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Installation av porttelefon 2021.
2-årsbesiktning av alla lägenheter och fastigheten 2021.
Installation av övervakningskameror i miljörummet 2021.
Installation och montering av snickarbod 2022.
Installation av cykelhållare i cykelrummet 2022.
Cykelinventering 2022.
Skyltning på föreningens mark, ex rökförbud 2022.
Energisparande åtgärder 2022 .
Energibesparingsåtgärd 2023.
OVK utförd i restauranglokal 2023.
Installation av dörrstopp till båda cykelrummen 2023.
Kvistar köpta och placerade vid entréerna mot vägen 2023.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 haft följande sammansättning:

Lena Holmér	Ordförande
Lennart Stenberg	Styrelseledamot
Marcus Lindgren	Styrelseledamot
Somaya El Faddali	Styrelseledamot
Tobias Hällbjörk	Styrelseledamot
Olof Molin	Suppleant
Marianne Christiansson	Suppleant
Nicole Martinsson	Suppleant

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Valberedning

Zeid Al-Husseini, sammankallande, och Bo Christiansson.

Revisorer

Babak Missaghieh Revisor Accountus AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 (14) protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Alova Fastighetsteknik AB för teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 250 000 kronor (2 450 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Årsavgifter

Årsavgifterna exklusive Telia Triple Play och exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) höjdes med 12 % från 1 januari 2024. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 80 kr/m³. Telia Triple Play har debiterats med 175 kr/månad.

Förändringar i avtal

- Nytt avtal för städning med KEAB
- Förnyat och förbättrat avtal Telia Triple Play
- Nytt avtal med IMD Techem för gemensam el
- Nytt förvaltningsavtal för hissar med KONE

Övriga uppgifter

- Utdelning av elementfilter
- Utdelning av ny utrustning från Telia
- Cykelinventering
- 5-års garantibesiktning genomförd i november
- Installation av gemensam el och individuell elmätning, leverantör IMD Techem
- Uppdaterad policy/riktlinjer för uthyrning av garageplatser
- Uppdaterad policy/riktlinjer för uthyrning av bostad i andrahand
- Förbättringsåtgärder i miljörummet
- Gårdsträff adventsmys/julgransinvigning
- Medlemskap i Bostadsrätterna

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 507 478	6 874 890	6 096 920	5 966 733
Resultat efter fin. poster	141 550	201 371	-221 295	282 725
Soliditet (%)	77	76	76	76
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	939	895	709	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	85,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 741	12 080	12 448	12 747
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 496	11 867	12 188	12 482
Sparande per kvm totalyta, kr	374	363	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	148	-	-
Räntekänslighet (%)	12,5	13,50	-	-

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 vatten (totalt 341 090 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	159 940 000	-	-	159 940 000
Upplåtelseavgifter	106 164 500	-	-	106 164 500
Fond, yttre underhåll	612 900	-	204 300	817 200
Balanserat resultat	-347 471	201 371	-204 300	-350 400
Årets resultat	201 371	-201 371	141 550	141 550
Eget kapital	266 571 300	0	141 550	266 712 850

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-350 400
Årets resultat	141 550
Totalt	-208 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	204 300
Balanseras i ny räkning	-413 150
	-208 850

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 507 478	6 874 890
Rörelseintäkter	3	4 500	113 430
Summa rörelseintäkter		7 511 978	6 988 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 270 116	-2 085 497
Övriga externa kostnader	8	-495 721	-453 946
Personalkostnader	9	-142 381	-201 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 406 285	-2 403 204
Summa rörelsekostnader		-5 314 503	-5 144 298
RÖRELSERESULTAT		2 197 475	1 844 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		825	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 056 750	-1 643 173
Summa finansiella poster		-2 055 925	-1 642 651
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		141 550	201 371
ÅRETS RESULTAT		141 550	201 371

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	342 715 013	345 104 477
Markanläggningar	11	4 694	7 658
Maskiner och inventarier	12	385 492	29 609
Summa materiella anläggningstillgångar		343 105 199	345 141 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		343 105 199	345 141 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		102 685	76 820
Övriga fordringar	13	2 732 385	2 826 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	229 074	213 373
Summa kortfristiga fordringar		3 064 144	3 116 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		158 765	160 079
Summa kassa och bank		158 765	160 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 222 909	3 276 732
SUMMA TILLGÅNGAR		346 328 107	348 418 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 104 500	266 104 500
Fond för yttre underhåll		817 200	612 900
Summa bundet eget kapital		266 921 700	266 717 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-350 400	-347 471
Årets resultat		141 550	201 371
Summa fritt eget kapital		-208 850	-146 100
SUMMA EGET KAPITAL		266 712 850	266 571 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	46 312 500	46 350 000
Summa långfristiga skulder		46 312 500	46 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	31 975 000	34 200 000
Leverantörsskulder		197 863	175 798
Skatteskulder		47 460	47 460
Övriga kortfristiga skulder	16	8 872	19 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 073 562	1 054 838
Summa kortfristiga skulder		33 302 757	35 497 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 328 107	348 418 476

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 197 475	1 844 022
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 406 285	2 403 204
	4 603 760	4 247 226
Erhållen ränta	825	522
Erlagd ränta	-2 056 750	-1 643 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 547 835	2 604 575
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 196	-70 027
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 581	167 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 449 220	2 701 896
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-369 740	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369 740	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 262 500	-2 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 262 500	-2 450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-183 020	251 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 952 066	2 700 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 769 047	2 952 066

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenkvarnen 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	120 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	5 år

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

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	5 988 636	5 346 708
Lokaler	365 772	344 620
Hysesintäkter garage	482 339	495 600
Internet	274 905	324 720
Vatten	357 726	323 096
Gemensamhetslokal	2 200	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	250
Övernattnings-/gästlägenhet	7 700	11 225
Dröjsmålsränta	1 592	116
Administrativ avgift	500	0
Andrahandsuthyrning	26 110	21 056
Övriga fakturerade kostnader EJ MOMS	0	7 504
Övriga intäkter	-2	-5
Summa	7 507 478	6 874 890

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	4 500	0
Erhållna statliga bidrag	0	113 430
Summa	4 500	113 430

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 851
Städning	68 692	37 407
Teknisk fastighetsförvaltning	196 455	333 349
Besiktning och service	31 981	9 174
Trädgårdsarbete	82 386	38 526
Snöskottning	56 975	2 273
Övrigt	0	622
Summa	436 488	424 203

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	13 813	4 484
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	2 124	22 035
Löpande rep och underhåll installationer	0	1 208
Löpande rep ventilation	55 860	16 923
Löpande reparation elarbeten	10 977	0
Löpande rep och underhåll hissar	90 983	8 629
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	6 092	1 770
Övriga rep./underhåll	0	208
Summa	179 848	55 256

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	472 869	412 610
Uppvärmning	375 885	374 845
Vatten	255 279	216 802
Sophämtning	195 365	204 851
Summa	1 299 399	1 209 108

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 465	42 230
Kabel-TV	284 185	331 071
Fastighetsskatt	23 730	23 630
Summa	354 380	396 931

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Serviceavtal	79 928	62 020
Samfällighetsavgifter	205 424	181 180
Förbrukningsmaterial	11 376	39 730
Övriga förvaltningskostnader	20 991	19 543
Revisionsarvoden	18 472	-2 918
Möteskostnader	240	8 202
Ekonomisk förvaltning	159 290	146 188
Summa	495 721	453 946

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	112 005	157 500
Sociala avgifter	30 376	44 151
Summa	142 381	201 651

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	354 065 000	354 079 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	354 065 000	354 079 838
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 960 523	-6 575 275
Årets avskrivning	-2 389 464	-2 389 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 349 987	-8 960 523
Utgående restvärde enligt plan	342 715 013	345 104 477
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	67 329 006	67 329 006
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	144 101 000	144 101 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	31 272 000	31 272 000
Totalt taxeringsvärde	175 373 000	175 373 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 838	14 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 838	14 838
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 180	-4 216
Årets avskrivning	-2 964	-2 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 144	-7 180
Utgående restvärde enligt plan	4 694	7 658

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	53 855	53 855
Inköp*	369 740	0
Utgående anskaffningsvärde	423 595	53 855

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-24 246	-13 470
Avskrivningar	-13 857	-10 776
Utgående avskrivning	-38 103	-24 246

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

385 492 **29 609**

* Inköp gäller installation av gemensam el.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	47 590	30 534
Momsfordran	71 647	0
Övriga fordringar	2 866	3 939
Klientmedelskonto	2 610 282	2 791 988
Summa	2 732 385	2 826 461

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Serviceavtal och samfällighet	95 575	77 014
Försäkringspremier	31 485	30 721
Kabel-TV	42 172	55 313
Intäkt gästlägenhet	0	325
Vatten	59 842	50 000
Summa	229 074	213 373

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,21 %	16 400 000	16 550 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,52 %	16 100 000	16 550 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,77 %	16 100 000	16 550 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,76 %	15 312 500	15 500 000
Stadshypotek	2025-03-30	3,30 %	14 375 000	15 400 000
Summa			78 287 500	80 550 000
Varav kortfristig del			31 975 000	34 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 987 500 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 16, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	0	19 080
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	8 872	0
Summa	8 872	19 080

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	75 343	51 395
Uppvärmning	55 489	74 512
Utgiftsräntor	289 880	247 025
Uppl kostn renhållningsavg	2 601	0
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	0	66 360
Förutbetalda avgifter/hyror	626 278	598 646
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 901	0
Beräknat revisionsarvode	18 070	16 900
Summa	1 073 562	1 054 838

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000	88 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 1 januari 2025. Avgiften för Telia Triple Play höjs till 185 kr/månad. Ny fast elavgift införs med 70 kr/månad. Amorteringsnivån på föreningens lån behålls oförändrad på 2,25 miljoner kronor.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Lena Holmér
Ordförande

Lennart Stenberg
Styrelseledamot

Marcus Lindgren
Styrelseledamot

Somaya El Faddali
Styrelseledamot

Tobias Hällbjörk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Accountus AB
Babak Missaghieh
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 13:48

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 22.04.2025 12:34

DOCUMENT ID:

SkMjgeSylg

ENVELOPE ID:

rkZigxBJex-SkMjgeSylg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Vattenkvarnen.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA HOLMÉR lena.holmer@icloud.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:38 22.04.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.141.66
2. LENNART STENBERG lennartstenberg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:23 22.04.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.76.168
3. MARCUS CHRISTIAN LINDGREN marcus.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 13:51 23.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.20.2
4. ANNA SOMAYA EL FADDALI somaya.e78@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 13:29 28.04.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.204.224
5. Tobias Hällbjörk tobias.hallbjork@novogruppen.se	Signed Authenticated	28.04.2025 13:30 28.04.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.253
6. BABAK MISSAGHIEH babak@accountus.se	Signed Authenticated	28.04.2025 13:48 28.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.34.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse för Bostadsrättsförening Vattenkvarnen, 769635-2983, för räkenskapsåret 2024.

Vi har granskat Bostadsrättsföreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2024, vilken omfattar resultaträkning, balansräkning, noter och förvaltningsberättelse samt förvaltningsberättelsen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

Vår revision har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och innefattar bland annat att kontrollera att föreningens bokföring och redovisning är korrekt och att föreningens verksamhet har bedrivits i enlighet med föreningsstadgar och annan tillämplig lagstiftning.

Vi bedömer att vår revision ger en rimlig grund för vår revisionsberättelse.

Vi konstaterar att föreningens redovisning ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

Vi har inte funnit några väsentliga fel eller brister i föreningens bokföring eller redovisning. Vi har inte heller uppmärksammat några förhållanden som tyder på att föreningens verksamhet har bedrivits i strid med föreningsstadgar eller annan tillämplig lagstiftning.

Vi rekommenderar att föreningens styrelse fastställer årsredovisningen och lämnar den till stämman för beslut om ansvarsfrihet för styrelsen. Vi rekommenderar också att föreningen fortsätter att följa god redovisningssed och att föreningen löpande säkerställer att föreningsstadgar och annan tillämplig lagstiftning följs.

Stockholm, den 2025-04-28



Babak Missaghieh

Auktoriserad Redovisningskonsult, SRF