

**Brf Vattenledningen**  
**Org nr 787500-1468**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 7    |
| - noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheten Heledal 4:7, Hudiksvall med adreserna Djupegatan 24-28. På fastigheten finns uppfört tre bostadshus med sammanlagt 69 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Totalt för bostäderna är 3.835 kvm och för lokalen 90 kvm. Dessutom uthyres 16 garage och 36 parkeringsplatser.

Fastigheterna uppfördes ursprungligen 1949 men har 1991-1993 renoverats genomgripande med bl a stambyten, nya badrum, ny elinstallation, hissar samt nya yttertak. Fiber för bredband drogs in 2007 och en genomgripande renovering av alla tvättstugorna gjordes 2010. Ytterfasaderna på två av husen har reparerats under 2012 rep 2013. Under 2014 har ny LED-belysning installerats i alla trapphusen och källargångar. Fasaden på tredje huset har renoverats under 2016. Under 2017 har nya köksfläktsaggregat monterats in i samtliga lägenheter.

Av det som hänt under det gångna året 2024 kan nämnas:

2st Elbilsladdare har installerats bakom hus 26.

En breddning av gångstråken har utförts mellan hus 24 & 26 samt 26 & 28 denna yta har även asfalterats.

Samtliga fläktfilter i respektive lägenheter har bytts ut och i samband med detta byte så har även uppkomna fel åtgärdats.

En OVK besiktning har gjorts av ventilationen

Ny belysning har installerats i tvättstugan hus 24 samt så har även väggarna fått ett nytt lager med färg. Belysningen har även bytts i torkrummet hus 26

Under hösten anordnades dessutom en mycket uppskattad korvgrillning.

Fastighetsskötsel/vaktmästeri sköts enl avtal med Kraftkällan.

Ekonomiservice i Hudiksvall AB har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Under året har 6 st bostadsrätter bytt ägare.

## Flerårsöversikt

|                                   |     | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | tkr | 3 624       | 3 581       | 3 703       | 3 660       |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 141         | 348         | 600         | 543         |
| Soliditet                         | %   | 32          | 31          | 30          | 28          |
| Årsavgift per kvm lägenhetsyta    | kr  | 898         | 898         | 898         | 898         |
| Lån per kvm lägenhetsyta          | kr  | 5 621       | 5 741       | 5 862       | 5 982       |
| Energikostnad per kvm             | kr  | 233         | 187         | 168         | 164         |
| Fastighetens belåningsgrad        | %   | 67          | 68          |             |             |
| Räntekänslighet                   | %   | 6           | 6           |             |             |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | <u>Aktie-Reservfond</u> |                  | <u>Yttre fond</u> | <u>Balanserat</u> | <u>Årets</u>    | <u>Totalt</u>     |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                                       | <u>kapital</u>          |                  |                   | <u>resultat</u>   | <u>resultat</u> |                   |
| Belopp vid årets ingång               | 70 000                  | 5 000 000        | 1 272 391         | 3 404 403         | 347 608         | 10 094 402        |
| Resultatdisposition enligt årsstämman |                         |                  |                   |                   |                 |                   |
| Balanseras i ny räkning               | -                       | -                | 78 288            | 269 320           | -347 608        | -                 |
| Årets resultat                        | -                       | -                | -                 | -                 | 141 000         | 141 000           |
| Belopp vid årets utgång               | <u>70 000</u>           | <u>5 000 000</u> | <u>1 350 679</u>  | <u>3 673 723</u>  | <u>141 000</u>  | <u>10 235 402</u> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                           | 3 673 723        |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | 1 350 679        |
| Totalt                                        | <u>5 165 402</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

att till yttre fond reserveras, stadenlig reservering  
att i ny räkning överförs

78 288  
5 087 114

Totalt

5 165 402

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 3 613 059                         | 3 581 284                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> | 3 613 059                         | 3 581 284                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |                                   |                                   |
| El                                                   | -135 590                          | -141 695                          |
| Vatten                                               | -204 080                          | -189 257                          |
| Värme                                                | -916 481                          | -715 484                          |
| Reparationer o underhåll                             | -313 877                          | -190 495                          |
| Hiss                                                 | -90 090                           | -108 564                          |
| TV/bredband                                          | -242 930                          | -242 683                          |
| OVK                                                  | -43 750                           | -                                 |
| Sopor/renhållning                                    | -93 813                           | -94 118                           |
| Vaktmästeri                                          | -173 056                          | -151 476                          |
| Fastighetsskötsel                                    | -90 637                           | -92 311                           |
| Utemiljö                                             | -446                              | -53 343                           |
| Försäkringspremier                                   | -65 038                           | -91 625                           |
| Fastighetsavgift                                     | -117 951                          | -117 951                          |
| Ekonomisk förvaltning                                | -135 000                          | -125 000                          |
| Konsultarvoden                                       | -                                 | -17 875                           |
| Hiss/mobiltelefon                                    | -12 258                           | -10 890                           |
| Förbrukningsmaterial                                 | -14 865                           | -30 501                           |
| Kontorsmaterial                                      | -4 544                            | -7 169                            |
| Uppvaktningar                                        | -6 144                            | -3 801                            |
| Årsmöten/annonsering                                 | -9 036                            | -9 849                            |
| Styrelsearvoden                                      | -67 000                           | -75 000                           |
| Soc.avgifter                                         | -20 330                           | -20 294                           |
| Bankkostnader                                        | -5 678                            | -10 875                           |
| Övr. kostnader                                       | -1 787                            | -889                              |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | -462 816                          | -466 866                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        | -3 227 197                        | -2 968 011                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | 385 862                           | 613 273                           |

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Finansiella poster</b>                        |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 127 011                           | 87 045                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -371 873                          | -352 710                          |
|                                                  | <hr/>                             | <hr/>                             |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | -244 862                          | -265 665                          |
| <b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>  | 141 000                           | 347 608                           |
| <b><i>Resultat före skatt</i></b>                | 141 000                           | 347 608                           |
|                                                  | <hr/>                             | <hr/>                             |
| <b><i>Årets resultat</i></b>                     | 141 000                           | 347 608                           |

| Balansräkning                                 | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2   | 28 504 982        | 28 922 687        |
|                                               |     | <u>28 504 982</u> | <u>28 922 687</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>28 504 982</u> | <u>28 922 687</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <u>28 504 982</u> | <u>28 922 687</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     | 16 871            | 16 655            |
| Övriga fordringar                             |     | 106 401           | 85 262            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | <u>123 272</u>    | <u>101 917</u>    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | <u>123 272</u>    | <u>101 917</u>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     | 3 571 656         | 3 503 583         |
| Kassa och Bank                                |     | <u>3 571 656</u>  | <u>3 503 583</u>  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |     | <u>3 571 656</u>  | <u>3 503 583</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <u>3 694 928</u>  | <u>3 605 500</u>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <u>32 199 910</u> | <u>32 528 187</u> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            | 70 000            | 70 000            |
| Grundavgifter                                |            | 1 350 679         | 1 272 391         |
| Yttre reparationsfond                        |            | 5 000 000         | 5 000 000         |
| Reservfond                                   |            |                   |                   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>6 420 679</u>  | <u>6 342 391</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            | 3 673 723         | 3 404 403         |
| Balanserat resultat                          |            | 141 000           | 347 608           |
| Årets resultat                               |            |                   |                   |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>3 814 723</u>  | <u>3 752 011</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>10 235 402</u> | <u>10 094 402</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 3          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 21 092 930        | 22 018 562        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>21 092 930</u> | <u>22 018 562</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 4          | 462 816           | -                 |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 105 949           | 90 523            |
| Leverantörsskulder                           |            | 43 130            | 22 360            |
| Övriga skulder                               |            | 259 683           | 302 340           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            |                   |                   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>871 578</u>    | <u>415 223</u>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <u>32 199 910</u> | <u>32 528 187</u> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 25-100 år

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 2 Byggnader och mark

|                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 44 444 069        | 44 444 069        |
| - Inköp                     | 45 111            | -                 |
| Utgående anskaffningsvärden | 44 489 180        | 44 444 069        |
| Ingående avskrivningar      | -15 521 382       | -15 058 566       |
| - Årets avskrivningar       | -462 816          | -462 816          |
| Utgående avskrivningar      | -15 984 198       | -15 521 382       |
| Redovisat värde             | <u>28 504 982</u> | <u>28 922 687</u> |

#### Not 3 Långfristiga skulder

|                                                                                      | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | <u>18 778 850</u> | <u>19 241 666</u> |

**Not 4 Skulder som redovisas i flera poster**

|                                                                                           | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen: |                                  |                                  |
| <i>Långfristiga skulder:</i>                                                              |                                  |                                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                        | 21 092 930                       | 21 555 746                       |
| <i>Kortfristiga skulder:</i>                                                              |                                  |                                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                        | 462 816                          | 462 816                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                         | <u>21 555 746</u>                | <u>22 018 562</u>                |

|                       |       |           |            |
|-----------------------|-------|-----------|------------|
| Hälsinglands Sparbank | 1,33% | 7.136.667 | ffd 251130 |
| Hälsinglands Sparbank | 1,27% | 3.699.958 | ffd 261130 |
| Hälsinglands Sparbank | 3,84% | 8.027.621 | ffd 250228 |
| SBAB                  | 3,13% | 2.691.500 | ffd 271109 |

**Not 5 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 28 098 000                       | 28 098 000                       |
|                      | <u>28 098 000</u>                | <u>28 098 000</u>                |

Hudiksvall 2025-03-10.



Fredrik Söderlund  
Ordföranden



Ingrid Sundin



Lars Hjelm



Jaana Ek  
Sekreterare



Åsa Frisk



Filip Tapper

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-11.



Ingemar Mattsson



Per Antonsson

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattenledningen, org.nr 787500-1468

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenledningen för år 2024.

### 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. 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 bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

### Uttalanden

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hudiksvall den 11 mars 2025

  
Ingemar Mattsson

Revisor

  
Per Antonsson

Revisor