

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Vattnet
Org nr: 769604-2675



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vattnet upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 26%.

I resultatet ingår avskrivningar med 765 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vattnet 9, Vattnet 10 och Vattnet 11 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1878 och 2002. Fastigheternas adress är Kristinagatan 3 och 5 samt Nya Rådstugugatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
21	40	14	1	76

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
33	21

Total bostadsarea 5 568 m²

Total lokalaria (garage) 1 219 m²

Årets taxeringsvärde	116 047 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 047 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 266 tkr och planerat underhåll för 357 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2024, och visar på ett underhållsbehov på 11 541 tkr per år för de närmsta 9 åren.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
OVK-besiktning	2015
Sockelrenovering	2015
Termostatbyte	2015
Ny trappa	2015
LED-lampor	2016
Målning fönster	2016
Målning	2017
Markytor	2017
Gemensamma utrymmen, torktumlare	2017
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	2018
Trapphusgolv och målning	2019
3 tvättmaskiner och 1 torktumlare	2019
Staket	2019
Ombyggnad cykelförråd	2020
Gemensamma utrymmen, två manglar	2020
Låssystem	2020
Byte av panel på skrank	2020
Omläggning av tak	2021
Tvättmaskin	2022
Nya nödtelefoner hiss	2022
Garagetak, ledbelysning och fönster	2022
Målningsarbete	2022

Forts

Utbyte grind	2023
Hissar	2023
Armaturer	2023
Utemiljö	2023
Byte torktumlare	2025
Byte mangel (2 st)	2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte soprumsdörr	45 347
Byte installation för IMD	213 000
Byte belysning	75 000
Putslagning fasad	23 836

Planerat underhåll	År	Belopp
Målningsarbeten	2025	67 tkr
Fasadyta plåt	2025	13 tkr
Takfönster aluminium	2025	8 tkr
Byte tvättmaskin (3 st)	2025	186 tkr
System för bild- och ljudöverföring	2025	34 tkr
Byte torktumlare	2025	45 tkr
Byte mangel (2 st)	2025	62 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Andersson	Ordförande	2026
Johan Olstam	Sekreterare	2026
Stig Björklund	Vice ordförande	2025
Marie Pantzar	Ledamot	2025
Frida Strömberg	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter		
Erik Vesshag	Suppleant	2025
Karin Wall	Suppleant	2025
Li Arvehell	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Tomas Lindqvist	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Tuija Pietilä

Valberedning

Carl Henrik Häll (sammankallande)
Linda Ekdahl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-04-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

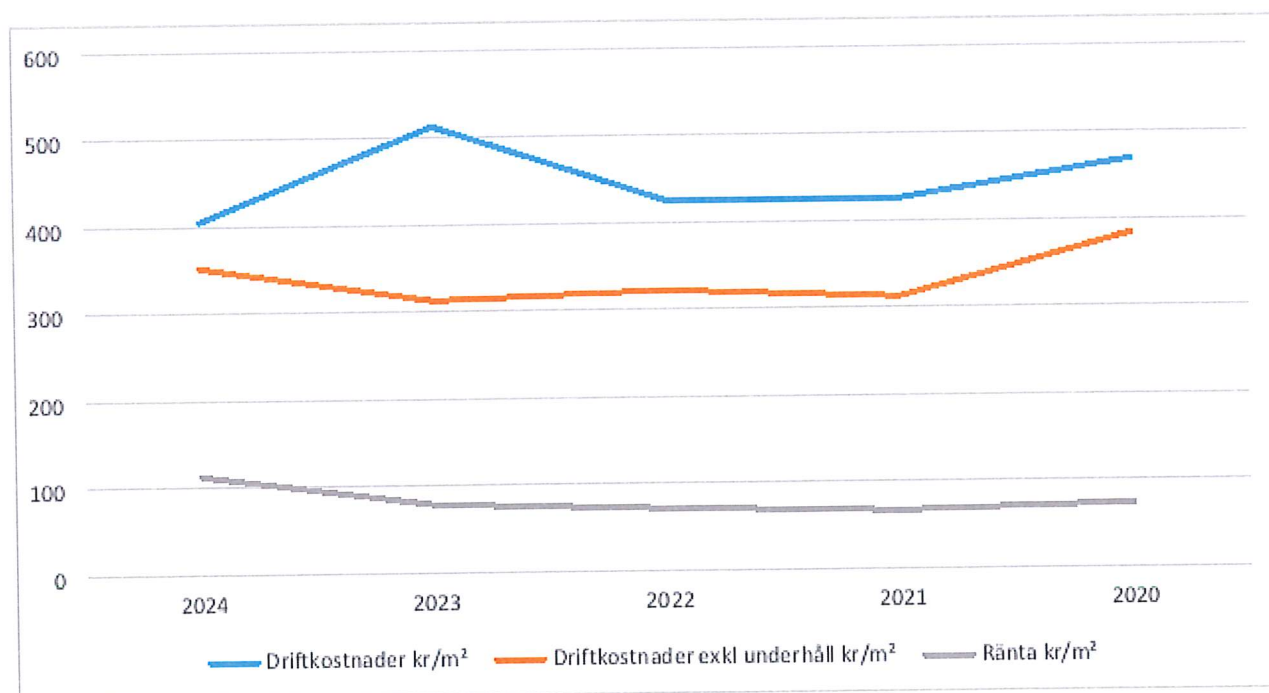
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 089	4 930	4 700	4 855	4 800
Rörelsens intäkter	5 155	5 099	4 723	5 728	4 803
Resultat efter finansiella poster*	584	-24	136	991	-102
Resultat exkl avskrivningar	1 349	741	913	1 766	662
Soliditet %*	52	51	49	48	46
Likviditet %	26	84	67	86	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	93	79	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	832	791	817	809
Driftkostnader kr/kvm	395	511	424	425	468
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	342	312	322	313	382
Energikostnad kr/kvm*	178	177	169	152	127
Underhållsfond kr/kvm	504	483	629	642	712
Reservering till underhållsfond kr/kvm	74	53	44	43	43
Sparande kr/kvm*	242	308	236	373	183
Ränta kr/kvm	111	78	70	67	72
Skuldsättning kr/kvm*	4 895	4 996	5 486	5 607	6 041
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 966	6 090	6 687	6 835	7 363
Räntekänslighet %*	7,0	7,3	8,5	8,4	9,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 163 750	3 278 827	7 001 009	-24 280
Disposition enl. årsstämmobeslut			-24 280	24 280
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-357 183	357 183	
Årets resultat				583 550
Vid årets slut	26 163 750	3 421 644	6 833 912	583 550

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 976 728
Årets resultat	583 550
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	357 183
Summa	7 417 462

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 417 462

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 089 480	4 930 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 824	168 608
Summa rörelseintäkter		5 155 304	5 098 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 677 770	-3 468 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 057	-330 987
Personalkostnader	Not 6	-156 740	-159 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-765 349	-765 349
Summa rörelsekostnader		-3 924 915	-4 724 105
Rörelseresultat		1 230 388	374 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	107 035	128 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-753 873	-527 726
Summa finansiella poster		-646 838	-399 008
Resultat efter finansiella poster		583 550	-24 280
Resultat före skatt		583 550	-24 280
Årets resultat		583 550	-24 280

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 376 226	66 100 553
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	512 786	553 808
Summa materiella anläggningstillgångar		65 889 012	66 654 361
Summa anläggningstillgångar		65 889 012	66 654 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 589	6 080
Övriga fordringar		14 745	14 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	252 357	225 267
Summa kortfristiga fordringar		272 691	245 765
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 386 890	4 482 406
Summa kassa och bank		5 386 890	4 482 406
Summa omsättningstillgångar		5 659 581	4 728 171
Summa tillgångar		71 548 592	71 382 532

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 163 750	26 163 750
Fond för yttre underhåll		3 421 644	3 278 827
Summa bundet eget kapital		29 585 394	29 442 577
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 833 912	7 001 009
Årets resultat		583 550	-24 280
Summa fritt eget kapital		7 417 462	6 976 728
Summa eget kapital		37 002 856	36 419 306
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 969 968	29 305 110
Summa långfristiga skulder		12 969 968	29 305 110
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 249 902	4 603 424
Leverantörsskulder		283 653	157 543
Skatteskulder		14 770	12 569
Övriga skulder	Not 15	176 898	198 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	850 545	685 943
Summa kortfristiga skulder		21 575 768	5 658 116
Summa eget kapital och skulder		71 548 592	71 382 532

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 230 568	374 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	765 349	765 349
	1 932 874	1 140 077
Erhållen ränta	103 879	128 718
Erlagd ränta	-688 055	-526 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 411 742	742 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 770	-106 824
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	205 176	76 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 593 148	712 551
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-688 664	-3 323 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-688 664	-3 323 676
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	904 484	-2 611 125
Likvida medel vid årets början	4 482 406	7 093 531
Likvida medel vid årets slut	5 386 890	4 482 406
Kassa och Bank BR	5 386 890	4 482 406

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. I årsavgiften ingår sophämtning, vattenförbrukning och bredband. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2101
<i>Installationer</i>			
Installationer (IMD)	Linjär	10	Färdigavskriven
Takvärme	Linjär	15	2031
Solceller	Linjär	30	2047
Laddstolpar	Linjär	10	2030
Passagesystem	Linjär	15	2037
<i>Standardförbättringar</i>			
Övernattningsslägenhet	Linjär	30	2047

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 381 830	4 170 936
Hyrer, garage	188 100	188 100
Hyrer, p-platser	90 816	90 264
Elavgifter	258 835	310 716
Kabel-tv-avgifter	126 768	150 480
Övriga ersättningar	37 688	19 729
Fakturerade kostnader	5 443	0
Summa nettoomsättning	5 089 480	4 930 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	246
Erhållna statliga bidrag	0	121 293
Övriga rörelseintäkter	38 749	47 069
Försäkringsersättningar	27 075	0
Summa övriga rörelseintäkter	65 824	168 608

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-357 183	-1 350 131
Reparationer	-265 582	-129 378
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 510	-134 394
Försäkringspremier	-118 166	-123 301
Kabel- och digital-TV	-123 887	-155 458
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 483	-7 589
Serviceavtal	-34 159	-20 421
Obligatoriska besiktningar	-57 871	-23 477
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 307	0
Snö- och halkbekämpning	-59 792	-40 867
Förbrukningsinventarier	-27 147	-18 955
Fordons- och maskinkostnader	0	-313
Vatten	-195 190	-169 760
Fastighetsel	-428 523	-455 284
Uppvärmning	-585 357	-576 927
Sophantering och återvinning	-148 967	-120 431
Förvaltningsarvode drift	-128 646	-141 776
Summa driftskostnader	-2 677 770	-3 468 459

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-223 620	-239 523
IT-kostnader	-2 243	-7 078
Arvode, yrkesrevisor	-23 925	-25 075
Övriga förvaltningskostnader	-50 749	-38 161
Kreditupplysningar	-197	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 377	-12 338
Telefon och porto	-2 599	-2 785
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-317
Bankkostnader	-5 347	-5 684
Summa övriga externa kostnader	-325 057	-330 987

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sammanträdesarvoden	-52 500	-60 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 875	-17 245
Sociala kostnader	-31 865	-33 014
Summa personalkostnader	-156 740	-159 309

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-717 036	-717 036
Avskrivningar Standardförbättringar	-7 292	-7 292
Avskrivning Installationer	-41 022	-41 022
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-765 349	-765 349

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 289
Ränteintäkter från likviditetsplacering	106 692	127 065
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	19
Övriga ränteintäkter	327	345
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	107 035	128 718

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-753 933	-527 726
Övriga räntekostnader	60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-753 873	-527 726

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 150 000	70 150 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Standardförbättring övernattningsslägenhet	218 750	218 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 368 750	80 368 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-13 709 886	-13 507 411
Standardförbättringar	-43 750	-36 459
	-13 753 636	-13 543 870

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-717 036	-717 036
Årets avskrivning standardförbättringar	-7 292	-7 292
	-724 328	-724 328

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 477 964	-14 268 198
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	65 376 226	66 100 553
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	55 208 518	55 925 553
Mark	10 000 000	10 000 000
Standardförbättringar	167 708	175 000

Taxeringsvärden

Bostäder	114 684 000	114 684 000
Lokaler	1 363 000	1 363 000

Totalt taxeringsvärde

	116 047 000	116 047 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader	85 563 000	85 563 000
-----------------	------------	------------

varav mark	30 484 000	30 484 000
------------	------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer, IMD och Takvärme	939 464	939 464
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	939 464	939 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-385 656	-344 634
	-385 656	-344 634
Årets avskrivningar		
Installationer	-41 022	-41 022
	-41 022	-41 022
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-426 678	-385 656
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-426 678	-385 656
Restvärde enligt plan vid årets slut	512 786	553 808
Varav		
Installationer	512 786	553 808

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 156	0
Förutbetalda försäkringspremier	129 165	118 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 051	10 255
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 297	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 688	96 516
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 357	225 267

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 444 072	3 340 536
Transaktionskonto	1 942 817	1 141 870
Summa kassa och bank	5 386 890	4 482 406

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 219 870	33 908 534
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 652	-553 652
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-19 696 250	-4 049 772
Långfristig skuld vid årets slut	12 969 968	29 305 110

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-06-01	4 049 772	-3 914 760	135 012	0
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-03-30	6 513 750	0	67 500	6 446 250
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-03-30	6 750 000	0	0	6 750 000
NORDEA	4,66%	2025-09-17	6 500 000	0	0	6 500 000
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	2 500 000	0	0	2 500 000
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	6 185 012	0	66 152	6 118 860
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-12-30	1 410 000	0	420 000	990 000
NORDEA	3,01%	2028-10-18	0	3 914 760	0	3 914 760
Summa			33 908 534	0	688 664	33 219 870

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi dessa lån om 19 696 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 553 652 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 969 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	149 488	149 488
Mottagna depositioner	39 450	38 010
Skuld för moms	-25 809	-1 749
Avräkning hyror och avgifter	0	-12
Clearing	13 769	12 900
Summa övriga skulder	176 898	198 637

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	65 542	65 542
Upplupna räntekostnader	106 880	41 062
Upplupna driftskostnader	1 769	0
Upplupna elkostnader	52 030	56 919
Upplupna värmekostnader	76 239	82 520
Upplupna kostnader för renhållning	5 458	5 981
Upplupna revisionsarvoden	24 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 001
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	208 407	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 586	29 260
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 635	380 658
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	850 545	685 943

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Claes Andersson

Johan Olstam

Stig Björklund

Frida Strömberg

Marie Pantzar

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Tomas Lindqvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544801781

Dokument

233368 ÅR 2024 ver 2

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-04-22 13:10:18 CEST (+0200) av Catarina Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-04-25 11:48:21 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Claes Andersson (CA) Personnummer 196308181939 claes.18@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Åke Vilhelm Andersson" Signerade 2025-04-24 11:14:45 CEST (+0200)	Frida Strömberg (FS) Personnummer 199006183082 frida.stromberg@billerud.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Strömberg" Signerade 2025-04-22 13:12:30 CEST (+0200)
Johan Olstam (JO) Personnummer 197909156957 johan.olstam@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Håkan Alexander Olstam" Signerade 2025-04-22 15:30:48 CEST (+0200)	Marie Pantzar (MP) Personnummer 195808050180 marie.pantzar@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irja Marie Pantzar" Signerade 2025-04-25 09:55:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544801781

Stig Björklund (SB)
Personnummer 194610189310
stig.bjorklund46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG BJÖRKLUND"
Signerade 2025-04-23 11:56:17 CEST (+0200)

Tomas Lindqvist (TL)
Personnummer 196306111979
tomas.lindqvist@buchen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Lindqvist"
Signerade 2025-04-25 11:48:21 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
Personnummer 197904212110
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-25 11:03:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattnet, org. nr 769604-2675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattnet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Tomas Lindqvist
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Tomas Lindqvist

Undertecknare

Serienummer: e87b658b8223c2[...]a2f723b1bdacc

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-04-28 07:30:12 UTC



Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-04-29 10:00:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.