

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Vattentorget

2024-2025

Bostadsrättsföreningen

Vattentorget

736200-1831



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024-2025

Styrelsen för Brf Vattentorget i Karlshamn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-17	Noter
s. 18	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning §1, Brf Vattentorget i Karlshamns stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1966-12-28

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-26

Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

STYRELSE

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

Catharina Lundegård, ordförande	2026
Kjell Johansson, vice ordförande	2025
Christina Jonfelt, sekreterare	2025
Cecilia Turner	2026

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

Marie Persson	2025
Angelica Jahic	2025

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

Ekonomitjänst B. Danielson AB, ordinarie	2025
--	------

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

Dimitri Katalidis	2025
Therese Joelsson	2025

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

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2023-03-07

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-11-21



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

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

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Skåne 16 i Karlshamns kommun
Västra Långgatan 8-12 (jämna nummer)
Vattentorget 2
N. Fogdelyckegatan 12-16 (jämna nummer)
Prinsgatan 21-27 (ojämna nummer)
374 33 Karlshamn

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för första inflyttning 1965
På föreningens fastighet har uppförts 4st byggnader innehållande 98 lägenheter, varav 1st enrumslägenhet disponeras av föreningen som gästlägenhet.

LÄGENHETSFÖRDELNING

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen innehar också 1st lokal med hyresrätt samt vicevärdsexpedition med tillhörande styrelserum.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024–2025 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023–2024, 4st.



ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Enskilda garage	17 st
P-plats för bil i gemensamt garage	21 st
P-plats för MC	3 st
P-plats utomhus för bil	22 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	4 st

TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	65 722 000 kr
Varav markvärde	15 121 000 kr
Varav värde, bostäder	50 536 000 kr
Varav värde, lokaler	65 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1724kr/lgh för 2025.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

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

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

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2022
Energideklaration	2019

1995	Målning av fasader
1998	Byte av fönster och balkongdörrar
2001-2002	Stambyte ink. helrenovering av badrum och toaletter
2001-2002	Byte av elinstallation i samtliga lägenheter
2016-2017	Om-, och tillbyggnad av balkonger (system Balco)
2020/21	Installation fiber
2020/21	Renovering av soprum efter läckage från parkeringsplats
2020/21	Målning av källargång och cykelförråd
2020/21	Besiktning och renovering av lekutrustning



2021/22	Installation av fasadarmatur och belysningsstolpar parkeringsplats
2021/22	Byggnation av pergola
2021/22	Markarbete, utgrävning och rabatter
2021/22	Ny tvättmaskin
2021/22	Byte av dörrautomatik
2021/22	Slamsugning av biltvättplats och oljeavskiljare
2022/23	Byte termostater i samtliga lägenheter samt byte stamventiler och komplett värmeinjusterig
2022/23	Lagat sättningar/gropar utanför garage på Prinsgatan
2022/23	Inköp av minigym, bland annat en roddmaskin
2022/23	Målning av källargolv
2022/23	Större arbete med innergård, bla. ombyggnad av gamla grillplatsen
2022/23	Byte av takfläkt / ventilation
2023/24	Spolning av dagvattenbrunnar på gården
2023/24	Uppfräschning av miljörum
2023/24	Trivselhöjande åtgärder i utemiljön
2023/24	Uppdatering av hemsida samt ny mailadress till styrelsen info@vattentorgetkarlshamn.se
2023/24	Förändringar och omflyttningar i tvättstugan
2023/24	Införande av individuell elmätning i enskilda garage
2023/24	Sänkning av temperatur i enskilda garage, miljö, -samt ekonomiskt främjande åtgärd
2024/25	Byte cirkulationspump
2024/25	Installation av elmätare i de enskilda garagen
2024/25	Filmning samt spolning av samtliga avloppsbrunnar på gården
2024/25	Ny dörrautomatik, Västra Långgatan 10
2024/25	Brytskydd på samtliga källardörrar
2024/25	Installation av 4st laddstolpar för elbil
2024/25	Uppgradering av tvättmedelsdosering
2024/25	Förebyggande skadedjuråtgärder och installation av rått-stoppare

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 200 811 kr

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



KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 173 197 kr

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

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

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

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



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 115 551 kr. Föreningen gör under året avskrivningar på anläggningstillgångar om 585 725kr, och sätter av 460 000 kr till yttre fond.

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

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

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

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

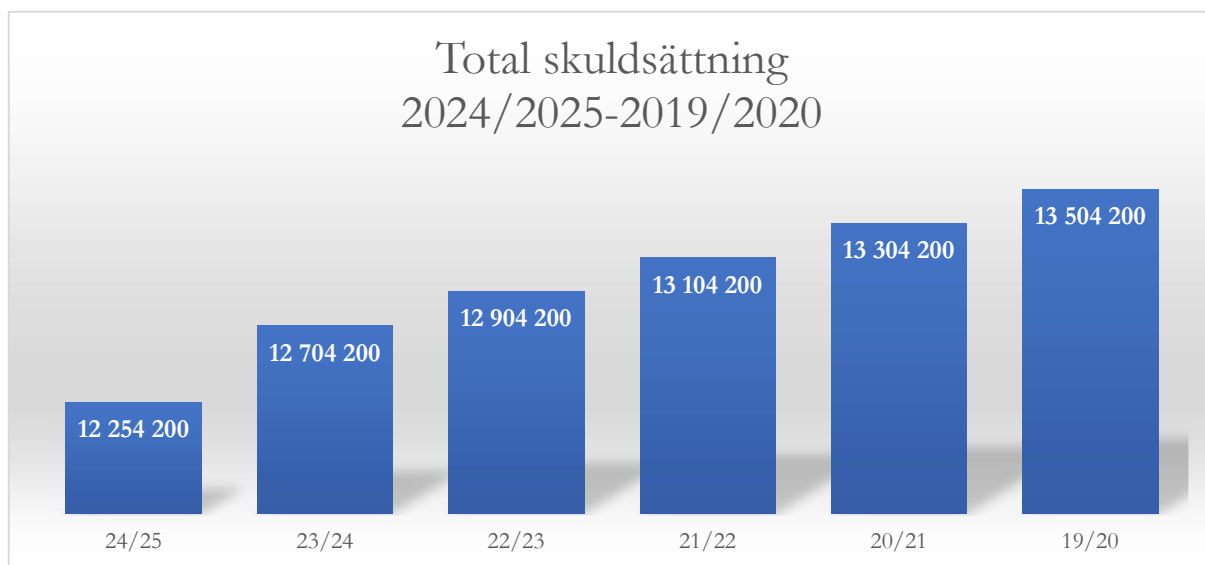
BELÄNING & RÄNTOR

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli ca 350 000 kr.

Under verksamhetsåret har en extra amortering om 250 000kr gjorts i samband med omsättning.

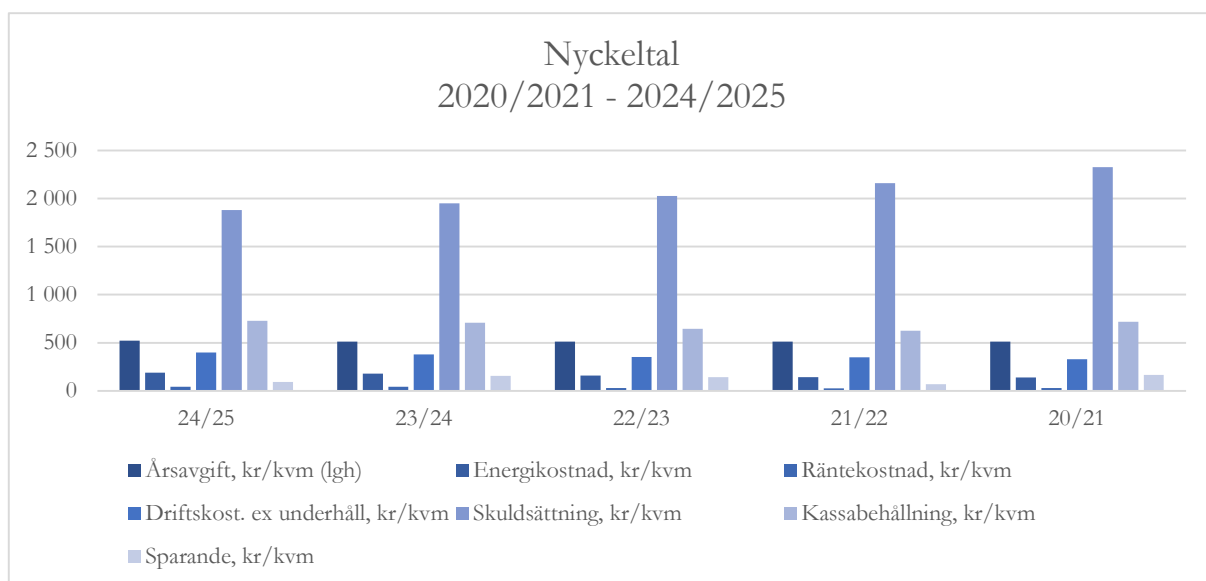
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea (balkong)	2028-06-21	2,81	3 300 000	0
Nordea	2028-08-16	2,78	3 460 000	200 000
Nordea (balkong)	2026-08-19	1,03	3 800 000	0
Nordea (balkong)	2027-08-16	4,76	1 694 200	0
			12 254 200	200 000

Föreningens genomsnittsränta är fn. 2,85%



FLERÅRSÖVERSIKT 2024/2023 – 2020/2019

	24/25	23/24	22/23	21/22	20/21
Nettoomsättning	4 243 007	4 167 289	4 201 685	4 211 033	4 196 562
Årsavgift, kr/kvm (bostadsrätt)	523	511	511	511	511
Andel årsavgift, % av nettoom.	80%	80%	79%	79%	79%
Uppvärmning, kr/kvm	107	107	95	94	89
Elförbrukning, kr/kvm (fastighet)	38	33	32	26	20
Vatten, kr/kvm	43	39	32	22	28
Energikostnad, kr/kvm	190	180	159	142	138
Räntekostnad, kr/kvm	43	42	30	28	29
Ränteintäkt, kr/kvm	18	23	13	2	2
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	398	379	353	348	330
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 082	9 650	9 650	9 650	7 872
Behållning yttre fond, kr/kvm	828	757	687	726	684
Avskrivning, kr/kvm	90	90	90	94	93
Årets resultat, kr	115 551	428 890	349 563	-159 619	468 544
Årets likviditetsöverskott, kr	701 276	1 014 615	935 288	450 948	1 074 468
Total låneskuld, kr	12 254 200	12 704 200	13 204 200	14 082 159	15 155 559
Skuldsättning, kr/kvm	1 880	1 949	2 025	2 160	2 325
Nettoskuldsättning, kr/kvm	1 152	1 241	1 380	1 536	1 607
Räntekänslighet, %	2,89%	3,05%	3,07%	3,10%	3,14%
Kassabehållning, kr/kvm	728	708	645	624	718
Sparande, kr/kvm	92	156	143	69	165
Balansomslutning, kr	20 751 721	21 031 915	21 184 181	21 571 018	22 803 416
Soliditet, %	37%	37%	34%	21%	31%
Likviditet, %	100%	111%	99%	98%	424%



SPARANDE:

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

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

SKULDSÄTTNING:

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

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

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

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

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

ENERGIKOSTNAD:

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

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

DRIFTSKOSTNAD:

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

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

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

NETTOOMSÄTTNING

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

SOLIDITET:

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

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	720 471	4 935 382	1 618 376	428 890
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		460 000	-460 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			428 890	-428 890
Årets resultat, kr				115 551
Belopp vid årets utgång	720 471	5 395 382	1 587 266	115 551

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 587 266 kr
Årets resultat	115 551 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-460 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	173 197 kr
Summa	1 416 014 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 416 014 kr
-------------------------	--------------

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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



Resultaträkning

	Not.	2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	4 237 311	4 155 360
Övriga rörelseintäkter		5 696	11 929
Summa rörelseintäkter		4 243 007	4 167 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 594 534	-2 469 444
Planerat underhåll		-173 197	0
Löpande reparationer		-200 811	-186 198
Övriga kostnader	3	-99 510	-88 069
Personalkostnader	4	-135 958	-122 472
Fastighetsavgift/skatt		-172 696	-157 253
Avskrivningar	5	-585 725	-585 725
Summa rörelsekostnader		-3 962 431	-3 609 161
Rörelseresultat		280 576	558 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter		116 972	147 217
Räntekostnader		-281 997	-276 455
Summa finansiella poster		-165 025	-129 238
Resultat efter finansiella poster		115 551	428 890
Resultat före skatt		115 551	428 890
Årets resultat		115 551	428 890



Balansräkning

	Not.	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		15 831 464	16 197 805
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		15 831 464	16 197 805
Summa anläggningstillgångar		15 831 464	16 197 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 643	122 800
Övriga fordringar		93 874	94 153
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>174 517</i>	<i>216 953</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 745 740	4 617 157
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 745 740</i>	<i>4 617 157</i>
Summa omsättningstillgångar		4 920 257	4 834 110
SUMMA TILLGÅNGAR		20 751 721	21 031 915



Balansräkning

	Not.	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		720 471	720 471
Fond för yttre underhåll		5 395 382	4 935 382
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 115 853	5 655 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 587 266	1 618 376
Årets resultat		115 551	428 890
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 702 817	2 047 266
Summa eget kapital		7 818 670	7 703 119
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		8 024 800	8 974 800
Summa långfristiga skulder		8 024 800	8 974 800
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		4 229 400	3 729 400
Leverantörsskulder		210 366	163 881
Förskottsbetalda avgifter		351 119	348 501
Depositionsavgift		500	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 866	111 714
Summa kortfristiga skulder		4 908 251	4 353 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 751 721	21 031 915



Kassaflödesanalys

	2025-08-31	2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	176 692	558 128
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	585 725	585 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	762 417	1 143 853
Erhållen ränta	116 972	147 217
Erlagd ränta	-281 997	-276 455
	-165 025	-129 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 392	1 014 615
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	42 436	-21 680
Förändring av rörelseskulder	54 255	-381 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 083	611 779
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 500	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-450 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-200 000
Årets kassaflöde	128 583	411 779
Likvida medel vid årets början	4 617 157	4 205 378
Likvida medel vid årets slut	4 745 740	4 617 157



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2025-08-31	2024-08-31
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	3 407 996	3 331 689
Hysesintäkter p-platser & garage	171 413	165 101
Hysesintäkter lokaler	19 109	18 529
Hysesintäkter övriga objekt	9 257	9 373
Balkonginglasning	419 994	420 000
Hushållsel	194 380	192 735
Tvättstugeavgifter	600	600
Administration/tillvalsavgifter	960	960
Pantförskrivningar	2 910	2 733
Överlåtelseavgifter	7 312	8 355
Gästlägenhet	14 000	16 800
Kravavgifter	1 350	450
Avgår, avgiftsbortfall	-12 000	-12 000
Öres- och kronutjämnning	30	36
Andrahandsupplåtelse	5 696	11 929
Försäkringsersättningar	0	0
Summa	4 243 007	4 167 290

Not. 2 Driftskostnader

Fastighetsel	-444 864	-410 373
Fastighetsförsäkring	-88 093	-69 748
Fjärrvärme	-700 759	-698 426
Förvaltning, admin	-124 696	-117 900
Förvaltning Teknisk förvaltning	-628 708	-599 544
Förvaltning, utöver avtal	-500	-713
IP-telefoni/bredband	-7 652	-8 077
Möteskostnader	-8 824	-15 523
OVK	0	0
Revision	-9 375	-9 375
Snöröjning	-14 849	-6 668
Sophantering	-104 202	-116 147



TV och bredband	-179 907	-165 325
Vatten och avlopp	-282 105	-251 625
Övriga besiktningar / energideklaration	0	0
Summa	-2 594 534	-2 469 444

Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-3 880	-3 924
Bolagsverket	0	0
Förbrukningsmaterial	-5 969	-5 841
Hemsida	-7 149	-1 882
Konsultarvode	-3 525	0
Kontorsmaterial	-10 395	-2 517
Kopieringskostnader	-5 188	-5 507
Kreditupplysningar	-1 050	-700
Lämnade bidrag och gåvor	-500	-134
Porto	-192	-645
Tidningar	0	0
Tvättmedel	-42 955	-19 216
Övriga fastighetskostnader	-18 707	-47 703
Summa	-99 510	-88 069

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-114 800	-103 150
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-114 800</i>	<i>-103 150</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-21 158	-19 322
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-135 958</i>	<i>-122 472</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärde Byggnader	6 733 160	6 733 160
Ackumulerade avskrivningar	-6 733 160	-6 733 160
Årets avskrivningar	0	0
Stambyte	9 367 394	9 367 394
Ackumulerade avskrivningar	-5 979 878	-5 745 693
Årets avskrivning	-234 185	-234 185
Förrådsutrymme/panncentral	93 583	93 583
Ackumulerade avskrivningar	-93 583	-93 583



Bredbandsinstallation	324 588	324 588
Ackumulerade avskrivningar	-324 588	-324 588
Installation porttelefoner	731 492	731 492
Ackumulerade avskrivningar	-658 341	-585 192
Årets avskrivningar	-73 149	-73 149
Energisparåtgärder	1 849 000	1 849 000
Ackumulerade avskrivningar	-1 849 000	-1 849 000
Byte lägenhetsdörrar	2 300 000	2 300 000
Ackumulerade avskrivningar	-689 994	-613 328
Årets avskrivning	-76 666	-76 666
Egna bostadsrätter	145 000	145 000
Ackumulerade avskrivningar	-145 000	-145 000
Anläggning utemiljö	434 496	434 496
Ackumulerade avskrivningar	-214 620	-192 895
Årets avskrivning	-21 725	-21 725
Ombyggnad balkonger	12 167 255	12 167 255
Ackumulerade avskrivningar	-1 260 000	-1 080 000
Årets avskrivning	-180 000	-180 000
Installation laddinfrastruktur	115 500	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Installation elmätare i garage	45 659	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Montage brytskydd, samtliga källardörrar	16 875	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Gjutning ny golvbrunn	41 350	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Summa	15 831 463	16 197 804

Not. 6 Ställda säkerheter


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



UNDERSKRIFTER


STYRELSEN FÖR BRF VATTENTORGET I KARLSHAMN

Karlshamn 2025


Catharina Lundegård
Ordförande


Kjell Johansson
Vice ordförande


Christina Jonfelt
Sekreterare


Cecilia Turner

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560445118

Dokument

Brf Vattentorget sign

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-10-22 17:33:28 CEST (+0200) av Berit

Danielson (BD)

Färdigställt 2025-10-22 17:33:28 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-10-22 17:33:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Vattentorget i Karlshamn. Org.nr: 736200-1831

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vattentorget i Karlshamn för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

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

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

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

Uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vattentorget i Karlshamn för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

Styrelsens ansvar:

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

Revisorns ansvar:

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

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

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

Uttalande:

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

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

Verifikat

Document ID 09222115557560173571

Dokument

REVISIONSBERÄTTELSE Vattentorget

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-20 11:16:54 CEST (+0200) av Berit

Danielson (BD)

Färdigställt 2025-10-20 11:16:54 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-10-20 11:16:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>





	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2023/2024	2022/2023
	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8
	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3013/3016 Hyresintäkter lokaler/förråd	28 000	26 000	27 901	26 000	28 034
3015 Hyresintäkter bilplatser/garage	165 000	165 000	165 101	165 000	163 377
3020 Årsavgifter	3 585 731	3 414 982	3 331 689	3 331 690	3 331 608
3021 Balkonginglasning	420 000	420 000	420 000	420 000	419 988
3080 Intäktsreduktion (övriga intäkter)	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
3120 Hushålls-el	195 000	195 000	192 735	200 000	195 757
3211 Tvättstugeavgift	600	600	600	600	600
3217 Administration/aviseringsavgift	2 500	2 500	960	2 500	1 760
3220 Pantförskrivningar	3 500	3 500	2 733	3 500	2 900
3250 Övernattningsslägenheten	15 000	15 000	16 800	15 000	40 200
3290 Överlåtelseavgifter	10 000	10 000	8 355	10 000	7 508
3540 Påminnelseavgift	0	0	450	0	1 500
3740 Öres-, och kronutjämning	0	0	37	0	32
3910 Andrahandsuthyrning	5 000	5 000	11 929	2 500	5 047
3990 Övriga ersättningar och intäkter	0	0	0	0	15 375
8300/8310 Ränteintäkter	50 000	15 000	117 339	15 000	84 666
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	29 878	0	1 116
Summa intäkter	4 468 331	4 260 582	4 314 506	4 179 790	4 287 466

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4110	Fastighetsskötsel	630 000	610 000	599 544	530 000	572 208
4120	Entreprenadkostnad städ	0	0	713	0	684
4781	Ekonomisk Förvaltning	125 000	120 000	117 900	120 000	114 612
Summa förvaltningskostnader		755 000	730 000	718 157	650 000	687 504
4141	OVK	0	0	0	0	0
4234	Tvättutrustning	35 000	30 000	24 492	25 000	13 457
4301	Löpande reparationer	200 000	200 000	161 706	250 000	469 873
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4611	Fastighetsel	415 000	380 000	410 373	370 000	402 948
4623	Fjärrvärme	720 000	680 000	698 426	620 000	616 300
4630	Vatten och avlopp	260 000	200 000	251 625	165 000	211 499
4640	Sophantering	125 000	125 000	116 147	110 000	118 474
4711	Fastighetsförsäkring	80 000	80 000	69 748	75 000	78 341
4760	TV-avgifter	250 000	150 000	165 325	142 000	153 047
4800	Fastighetsskatt/avgift	165 000	165 000	157 253	160 000	152 795
5011	Inköp gästlägenheten	1 500	1 500	0	1 500	0
5164	Snöröjning	10 000	6 500	6 668	5 000	2 494
5190	Övriga fastighetskostnader	50 000	45 000	47 703	35 000	54 114
5460	Förbrukningsmaterial	5 000	3 500	5 841	3 500	10 689
5461	Tvättmedel till tvättstuga	23 000	15 000	19 216	15 000	25 476
5901	Hemsida	2 000	2 000	1 882	2 000	1 882
6061	Kreditupplysning	2 000	2 000	700	2 000	1 225
6110	Kontorsmaterial	3 000	1 000	2 517	1 000	1 882
6230	IP Telefoni / Bredband	10 000	10 000	8 077	10 000	8 018
6250	Porto	500	500	645	500	45
6450	Möteskostnader	20 000	15 000	15 524	15 000	10 702
6490	Registreringskostnader	800	800	0	800	800
6520	Ritnings och kopieringskostnader	10 000	10 000	5 507	10 000	3 580
6550	Konsultarvode	0	0	0	0	7 163
6970	Tidningar/tidsskrifter och facklitteratur	1 000	1 000	0	1 000	494
6993	Lämnade bidrag och gåvor	3 000	3 000	134	3 000	660
Summa driftskostnader		2 391 800	2 126 800	2 169 509	2 022 300	2 345 958
6570	Bankavgifter	5 000	5 000	3 924	5 000	4 186
8410/8411	Räntekostnader långfristiga skulder & balkong	350 000	320 000	276 455	290 000	195 940
Summa bank-, och räntekostnader		355 000	325 000	280 379	295 000	200 126

	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2023/2024	2022/2023
	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8
	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410 Arvode styrelse och revisorer	114 600	114 600	103 150	105 000	92 250
7510 Arbetsgivaravgifter	34 380	34 380	19 322	26 000	16 965
6421 Revisionsarvode	10 000	10 000	9 375	10 000	9 375
Summa arvode och revisionskostnader	158 980	158 980	131 847	141 000	118 590
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	807 551	919 802	1 014 615	1 071 490	935 288
<i>Från detta belopp amorteras årligen fn. 430 000 kr</i>					
7821 Avskrivningar samlade	384 000	407 842	384 000	407 842	384 000
7823 Avskrivningar balkonger mervärde	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
7824 Avskrivningar på markanläggningar	21 725	21 725	21 725	21 725	21 725
Summa avskrivningar	585 725	609 567	585 725	609 567	585 725
8860 Avsättn.föreningens rep.fond enligt budget	460 000	460 000	0	460 000	0
Summa avsättning yttre fond	460 000	460 000	0	460 000	0
8999 Överskott / Underskott	-238 174	-149 765	428 890	1 923	349 563
Summa kostnader	4 468 331	4 260 582	4 314 506	4 179 790	4 287 466

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

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

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

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

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reparationfond

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

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

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

Budgeten antagen vid styrelsemöte

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

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

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se