

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Vattnet
Org nr: 769604-2675



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	132
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Vattnet upprättar räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 sämre än föregående år främst p.g.a. högre driftskostnader och högre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 84%.

I resultatet ingår avskrivningar med 765 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 741 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 bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medans bostadsrättstillägget ingår i avgiften.

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

Årets taxeringsvärde 116 047 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 116 047 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsservice	Fastighetsservice

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 129 tkr och planerat underhåll för 1 350 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023, och visar på ett underhållsbehov på 1 111 tkr per år för de närmsta 10 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 360 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Hissunderhåll	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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte grind	115 392
Hissar	1 012 000
Armaturer	122 535
Utemiljö	100 204

Planerat underhåll

	År
OVK	2024

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	2024
Johan Olstam	Sekreterare	2024
Stig Björklund	Vice ordförande	2025
Frida Strömberg	Ledamot	2025
Marie Pantzar	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Ekdahl	Suppleant	2024
Erik Vesshag	Suppleant	2024
Karin Wall	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tomas Lindqvist	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Li Arvehell

Valberedning

Carl-Henrik Häll, sammankallande
Stefan Thoren

Medlemsinformation

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2% från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

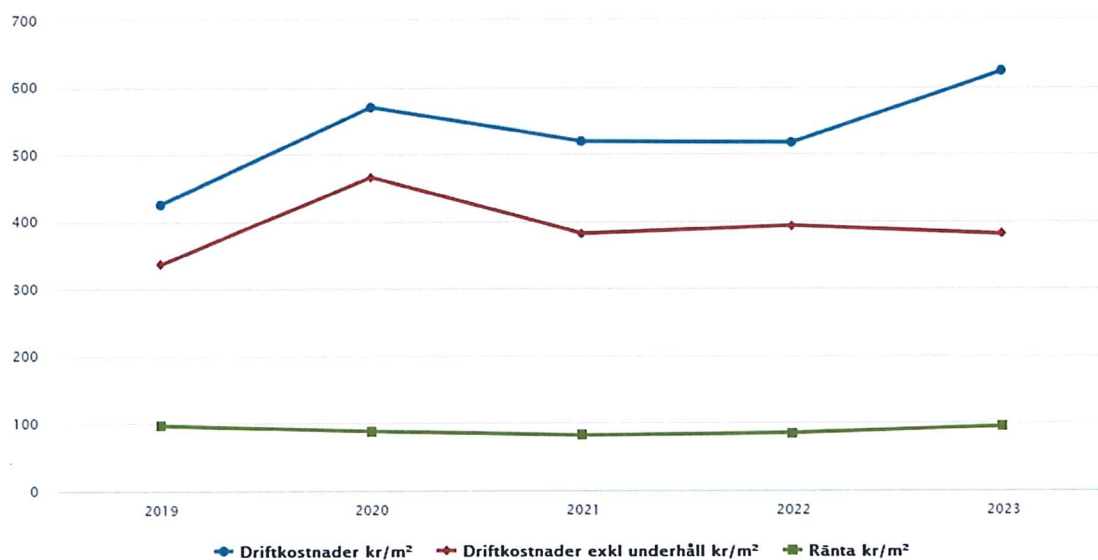
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 760 016	4 531 566	4 676 520	4 628 571	4 640 666
Resultat efter finansiella poster	-24 280	135 672	990 804	-102 427	637 700
Resultat exkl avskrivningar	741 069	913 226	1 766 030	661 796	1 399 759
Balansomslutning	71 382 532	74 652 183	75 218 891	77 174 802	78 191 574
Soliditet %	51	49	48	46	45
Likviditet %	84	67	86	57	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	93	79	94	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	832	791	817	809	810
Driftkostnader kr/kvm	623	517	519	570	426
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	380	393	382	466	336
Energikostnad kr/kvm	216	207	186	155	175
Underhållsfond kr/kvm	589	767	783	867	919
Sparande kr/kvm	376	288	454	223	341
Ränta kr/kvm	95	85	82	88	97
Skuldsättning kr/kvm	6 090	6 687	6 835	7 363	7 517
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 090	6 687	6 835	7 363	7 517
Räntekänslighet %	7,3	8,5	8,4	9,1	9,3



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysningar om förlust:

Föreningen har redovisat ett negativt resultat. Detta beror på att föreningen gjort större underhåll under verksamhetsåret. Föreningen har trots detta råd att finansiera framtida underhåll med deras sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 163 750	4 268 958	5 875 206	135 672
Disposition enl. årsstämmobeslut			135 672	-135 672
Reservering underhållsfond		360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 350 131	1 350 131	
Årets resultat				-24 280
Vid årets slut	26 163 750	3 278 827	7 001 009	-24 280

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 010 878
Årets resultat	-24 280
Årets fondreservering enligt stadgarna	-360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 350 131
Summa	6 976 728

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 976 728

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 760 016	4 531 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	338 817	191 763
Summa rörelseintäkter		5 098 833	4 723 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 468 459	-2 878 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 987	-337 213
Personalkostnader	Not 6	-159 309	-187 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-765 349	-777 554
Summa rörelsekostnader		-4 724 105	-4 180 370
Rörelseresultat		374 728	542 959
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 836
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	128 718	46 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-527 726	-473 865
Summa finansiella poster		-399 008	-407 287
Resultat efter finansiella poster		-24 280	135 672
Resultat före skatt		-24 280	135 672
Årets resultat		-24 280	135 672

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	66 100 553	66 824 881
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	553 808	594 829
Summa materiella anläggningstillgångar		66 654 361	67 419 710
Summa anläggningstillgångar		66 654 361	67 419 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 080	6 260
Övriga fordringar		14 418	14 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	225 267	268 096
Summa kortfristiga fordringar		245 765	288 429
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 482 406	7 093 531
Summa kassa och bank		4 482 406	7 093 531
Summa omsättningstillgångar		4 728 171	7 381 960
Summa tillgångar		71 382 532	74 801 670

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 163 750	26 163 750
Fond för yttre underhåll		3 278 827	4 268 958
Summa bundet eget kapital		29 442 577	30 432 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 001 009	5 875 206
Årets resultat		-24 280	135 672
Summa fritt eget kapital		6 976 728	6 010 878
Summa eget kapital		36 419 306	36 443 586
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 305 110	27 408 534
Summa långfristiga skulder		29 305 110	27 408 534
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 603 424	9 823 676
Leverantörsskulder		157 543	217 358
Skatteskulder		12 569	7 249
Övriga skulder	Not 16	198 637	199 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	685 943	701 715
Summa kortfristiga skulder		5 658 116	10 949 550
Summa eget kapital och skulder		71 382 532	74 801 670

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-24 280	135 672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	765 349	777 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 069	913 226
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-106 824	24 784
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	78 305	121 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	712 551	1 059 306
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-218 156
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-218 156
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 323 676	-823 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 323 676	-823 676
Årets kassaflöde	-2 611 125	17 474
Likvidamedel vid årets början	7 093 532	7 076 058
Likvidamedel vid årets slut	4 482 406	7 093 532

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 170 936	4 089 132
Hyror, garage	188 100	188 100
Hyror, p-platser	90 264	89 508
Elavgifter	310 716	164 826
Summa nettoomsättning	4 760 016	4 531 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	150 480	150 480
Övriga ersättningar	19 729	18 420
Återvunna fordringar	246	0
Erhållna statliga bidrag	121 293	0
Övriga rörelseintäkter	47 069	22 863
Summa övriga rörelseintäkter	338 817	191 763

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 350 131	-690 571
Reparationer	-129 378	-165 375
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 394	-129 074
Försäkringspremier	-123 301	-118 782
Kabel- och digital-TV	-155 458	-189 330
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 589	-34 511
Serviceavtal	-20 421	-13 062
Obligatoriska besiktningar	-23 477	-85 736
Snö- och halkbekämpning	-40 867	-25 831
Förbrukningsinventarier	-18 955	-20 536
Fordons- och maskinkostnader	-313	0
Vatten	-169 760	-186 639
Fastighetsel	-455 284	-461 118
Uppvärmning	-576 927	-502 075
Sophantering och återvinning	-120 431	-127 180
Förvaltningsarvode drift	-141 776	-128 291
Summa driftskostnader	-3 468 459	-2 878 112

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-239 523	-226 986
IT-kostnader	-7 078	-8 566
Arvode, yrkesrevisorer	-25 075	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-38 161	-35 087
Kreditupplysningar	-27	-2 576
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 338	-10 105
Telefon och porto	-2 785	-7 305
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-317	0
Bankkostnader	-5 684	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	0	-23 238
Summa övriga externa kostnader	-330 987	-337 213

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-48 600
Sammanträdesarvoden	-60 750	-88 578
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 245	-12 430
Sociala kostnader	-33 014	-37 883
Summa personalkostnader	-159 309	-187 491

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-717 036	-717 036
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 292	-7 292
Avskrivning Installationer	-41 022	-53 226
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-765 349	-777 554

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i andra företag	0	19 836
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 836

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 289	10 331
Ränteintäkter från likviditetsplacering	127 065	36 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	389
Övriga ränteintäkter	345	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	128 718	46 742

Not 10 Räntekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-527 726	-473 865
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-527 726	-473 865

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 150 000	70 150 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Standardförbättring övernattningslägenhet	218 750	218 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 368 750	80 368 750

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-13 507 411	-12 790 375
Standardförbättringar	-36 459	-29 167
	-13 543 870	-12 819 542

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

	-14 268 198	-13 543 870
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	55 925 553	56 642 589
Mark	10 000 000	10 000 000
Standardförbättringar	175 000	182 292

Taxeringsvärden

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

Fort not 11

Totalt taxeringsvärde	116 047 000	116 047 000
<i>varav byggnader</i>	<i>85 563 000</i>	<i>85 563 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 484 000</i>	<i>30 484 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer, IMD och Takvärme	939 464	721 308
	939 464	721 308
Årets anskaffningar		
Installationer	0	218 156
	0	218 156
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	939 464	939 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-344 634	-291 408
	-344 634	-291 408
Årets avskrivningar		
Installationer	-41 022	-53 226
	-41 022	-53 226
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-385 656	-344 634
	-385 656	-344 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-385 656	-344 634
Restvärde enligt plan vid årets slut	553 808	594 829
Varav		
Installationer	553 808	594 829

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	118 496	112 528
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 255	56 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	35 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 516	63 296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 267	268 096

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 340 536	5 713 470
Transaktionskonto	1 141 870	1 380 061
Summa kassa och bank	4 482 406	7 093 531

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 908 534	37 232 210
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 652	-823 676
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-4 049 772	-9 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 305 110	27 408 534

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2023-09-30	9 000 000	-6 500 000	2 500 000	0
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-01	4 319 796	0	270 024	4 049 772
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-03-30	6 581 250	0	67 500	6 513 750
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-03-30	6 750 000	0	0	6 750 000
NORDEA	4,66%	2025-09-17	0	6 500 000	0	6 500 000
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	2 500 000	0	0	2 500 000
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	6 251 164	0	66 152	6 185 012
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-12-30	1 830 000	0	420 000	1 410 000
Summa			37 232 210	0	3 323 676	33 908 534

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 049 772 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 29 305 110 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	149 488	149 488
Mottagna depositioner	38 010	37 210
Skuld för moms	-1 749	-45
Avräkning hyror och avgifter	-12	0
Clearing	12 900	12 899
Summa övriga skulder	198 637	199 553

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	65 542	75 542
Upplupna räntekostnader	41 062	39 500
Upplupna elkostnader	56 919	82 649
Upplupna värmekostnader	82 520	72 514
Upplupna kostnader för renhållning	5 981	4 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 001	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 260	49 748
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 658	377 563
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	685 943	701 715

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

NORRUPINGA 2024-03-13

Ort och datum



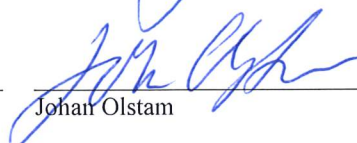
Claes Andersson



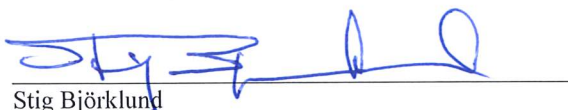
Marie Pantzar



Frida Strömberg

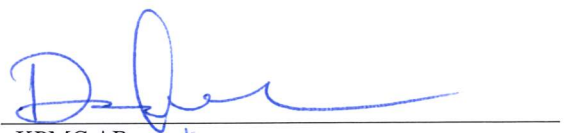


Johan Olstam



Stig Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27



KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Tomas Lindqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattnet för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 beslut 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. Risken 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 utfört 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 Bostadsrättsföreningen Vattnet för år 2023 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 den 27 mars 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Tomas Lindqvist

Förtroendevald revisor