



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen
769635-2983

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Jakobsberg 2:1990 i Järfälla kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

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

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

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

Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Bun Meat Bun Burgers AB	restaurang	ja	120	2026-01-31

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

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

Fastighetens underhållsbehov

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

Genomförda åtgärder

Installation av porttelefon	2021
2-årsbesiktning av alla lägenheter och fastigheten	2021
Installation av övervakningskameror i miljörummet	2021
Installation och montering av snickarbod	2022
Installation av cykelhållare i cykelrummet	2022
Cykelinventering	2022
Skyltning på föreningens mark, ex rökförbud	2022
Energisparande åtgärder	2022

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna exklusive Triple Play och exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) höjts med 2 % från 1 juli 2022. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 40 kr/m³. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 12 % (exklusive Triple Play) samt en höjning av avgiften för varmvatten till 80 kr/m³ från 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har sagt upp avtalet med JM@Home AB för teknisk förvaltning som löper ut 2023-06-30. Ny teknisk förvaltare kommer vara klar innan avtalet löper ut.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Extrastämma 2022-03-22.
- Ökning av årsavgiften med 2% från och med 2022-07-01.
- Energibesparande åtgärder.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kronor (2 000 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 354 065 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har nio (16) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (sju) lägenheter upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Avtal med KTC för läsbehörighet till fastighetssystemet.

Avtal med Folkfilter för leverans av elementfilter under 2023 och 2024.

Avtal med DinBox för att administrera boenderegistret som finns i entréhallarnas inkl. postboxarna.

Planerad verksamhet för kommande år

- Under 2023 har styrelsen bekräftat och beställt arbetet för att sätta upp individuella elmätare enligt beslut från årsstämman, syftet med denna investering är att dra ned på de fasta kostnaderna för varje lägenhet, planering av arbetet pågår.
- Under 2023-Q1 har styrelsen lämnat ut elementfilter till samtliga lägenheter.
- Driver ett ärende mot JM för att få tillbaka dubbelfakturerade snöröjningskostnader.
- Pågående ärende hos kommunen om ljudet från transformatorstationen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 165 (162).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022 haft följande sammansättning:

Zeid Al-Husseiny	Ledamot	Ordförande
Tony Heikkilä	Ledamot	
Chanda Uzma	Ledamot	
Olof Molin	Ledamot	
Basit Choudhury	Ledamot	
Muhammet Uludag	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (13) protokollförda sammanträden. Under året har en extra föreningsstämma hållits den 22 mars 2022 där det beslutades att ändra föreningens stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Accountus AB
Ordinarie Babak Missaghieh

Suppleant Ewa Carlsson

Valberedning

Robin Karlsson Sammankallande
Magnus Hallén

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2017.

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 097	5 967	4 495
Resultat efter finansiella poster tkr	-221	283	204
Soliditet (%)	76,00	75,56	74,98
Årsavgift/m ² boarea kr	709	702	0
Bokfört värde på fastigheten per m ²	52 115	52 474	52 830
Lån per m ² boarea kr	12 448	12 747	13 047
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	12 188	12 482	12 764
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,93	0,79	1,42
Fastighetens belåningsgrad (%)	23,88	24,30	24,70

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras om fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	159 920 000	106 164 500	204 300	-301	282 725
Disposition av föregående års resultat:				282 725	-282 725
Avsättning till yttre fond			204 300	-204 300	
Årets resultat					-221 295
Belopp vid årets utgång	159 920 000	106 164 500	408 600	78 124	-221 295

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	78 124
Årets resultat	-221 295
	-143 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering (minimum)	204 300
Balanseras i ny räkning	-347 471
	-143 171

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 096 920	5 966 733
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 096 920	5 966 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 052 522	-1 674 031
Övriga externa kostnader	4	-945 227	-817 589
Personalkostnader	5	-134 831	-124 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 403 228	-2 393 410
Summa rörelsekostnader		-5 535 808	-5 009 650
Rörelseresultat		561 112	957 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 374	1 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 781	-675 717
Summa finansiella poster		-782 407	-674 358
Resultat efter finansiella poster		-221 295	282 725
Resultat före skatt		-221 295	282 725
Årets resultat		-221 295	282 725

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	347 504 563	349 897 015
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 385	51 161
Summa materiella anläggningstillgångar		347 544 948	349 948 176
Summa anläggningstillgångar		347 544 948	349 948 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 058	20 013
Övriga fordringar	8	2 688 544	2 670 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	172 332	151 326
Summa kortfristiga fordringar		2 916 934	2 841 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		37 876	38 812
Summa kassa och bank		37 876	38 812
Summa omsättningstillgångar		2 954 810	2 880 645
SUMMA TILLGÅNGAR		350 499 758	352 828 821

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

266 104 500

266 104 500

Fond för yttre underhåll

408 600

204 300

Summa bundet eget kapital

266 513 100

266 308 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

78 124

-301

Årets resultat

-221 295

282 725

Summa fritt eget kapital

-143 171

282 424

Summa eget kapital

266 369 929

266 591 224

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

47 800 000

66 650 000

Summa långfristiga skulder

47 800 000

66 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

35 200 000

18 350 000

Leverantörsskulder

96 215

160 737

Skuld till entreprenör

0

162 966

Skatteskulder

43 710

39 860

Övriga skulder

11

24 774

16 792

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

965 130

857 242

Summa kortfristiga skulder

36 329 829

19 587 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

350 499 758

352 828 821

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 **Nettoomsättning**

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 724 495	4 680 348
Bredband	324 720	325 380
Vatten	183 297	138 447
Hyror lokaler	312 843	304 666
Hyror garage och parkeringsplatser	508 200	454 963
Öresavrundning	1	0
Andrahandsuthyrning	25 887	13 260
Övernattningslägenhet	8 000	7 100
Övriga intäkter	9 477	42 569
	6 096 920	5 966 733

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	648 213	403 935
Värme	353 433	398 537
Vatten	375 426	145 676
Sophantering	159 411	180 361
Försäkring	37 450	35 557
Bredband	320 720	318 947
Fastighetsskatt	23 730	19 980
Reparationer och underhåll	49 518	98 723
Fastighetsskötsel	15 061	40 565
Entrémattor	16 087	5 258
Snöröjning och sandning	50 969	17 853
Besiktning	2 504	8 639
	2 052 522	1 674 031

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Samfällighetsavgifter	158 100	69 854
Förbrukningsinventarier	58 916	117 659
Ekonomisk förvaltning	140 987	117 898
Teknisk förvaltning	472 768	462 311
Revision	20 000	18 609
Övriga externa kostnader	9 160	9 552
Serviceavtal	65 177	21 707
Öresavrundning	0	-1
Möteskostnader	20 119	0
	945 227	817 589

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden	107 500	98 100
Sociala kostnader	27 331	26 520
	134 831	124 620

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 079 838	354 065 000
Inköp	0	14 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 079 838	354 079 838
Ingående avskrivningar	-4 182 823	-1 792 107
Årets avskrivningar	-2 392 452	-2 390 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 575 275	-4 182 823
Utgående redovisat värde	347 504 563	349 897 015
Taxeringsvärden byggnader	144 101 000	107 699 000
Taxeringsvärden mark	31 272 000	25 289 000
	175 373 000	132 988 000
Bokfört värde byggnader	280 175 557	282 568 009
Bokfört värde mark	67 329 006	67 329 006
	347 504 563	349 897 015

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 855	0
Inköp	0	53 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 855	53 855
Ingående avskrivningar	-2 694	0
Årets avskrivningar	-10 776	-2 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 470	-2 694
Utgående redovisat värde	40 385	51 161

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	2 662 295	2 644 258
Skattekonto	26 249	26 236
	2 688 544	2 670 494

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	26 870	24 023
Hemsida	2 273	2 273
Vatten	27 000	45 801
Serviceavtal	19 600	22 548
Reparationer	0	3 638
Bredband	53 043	53 043
Driftövervakning	4 064	0
Samfällighet	39 482	0
	172 332	151 326

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	2 000 000	1 625 000
Lån som om förhandlas 2023	33 200 000	16 725 000
Långfristig skuld till kreditinstitut	47 800 000	66 650 000
	83 000 000	85 000 000

Kreditgivare och villkor per 2022-12-31:

Stadshypotek ränta 1,21% bundet till 2025-03-30 16 850 000:- (17 150 000:-)

Stadshypotek ränta 1,15% bundet till 2024-03-30 16 850 000:- (17 150 000:-)

Stadshypotek ränta 1,10% bundet till 2023-03-30 16 850 000:- (17 150 000:-)

Stadshypotek ränta 0,76% bundet till 2026-03-30 16 100 000:- (16 700 000:-)

Stadshypotek ränta 0,61% bundet till 2023-03-01 16 350 000:- (16 850 000:-)

Enligt god redovisningssed ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 000 000 kr.

Not 11 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	24 774	16 792
	24 774	16 792

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	552 065	463 313
Revision	36 000	16 000
Upplupen ränta	134 185	149 259
El	104 047	74 174
Värme	72 471	81 912
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader	66 361	66 361
Utemiljö	0	6 223
	965 129	857 242

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000 88 000 000	88 000 000 88 000 000

Järfälla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen

Zeid Al Hussein
Ordförande

Olof Molin

Tony Heikkilä

Basit Choudhury

Chanda Uzma

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Accountus AB

Babak Missaghieh
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2023 14:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 20.04.2023 10:44

DOCUMENT ID:

SJ1DsdAzn

ENVELOPE ID:

r1AlouRGh-SJ1DsdAzn

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Vattenkvarnen.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ZEID AL-HUSSEINY alhusseiny.zeid@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 10:47 20.04.2023 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/30) IP: 217.211.31.80
TONY HEIKKILÄ tony.heikkila@silex.se	Signed Authenticated	20.04.2023 13:09 20.04.2023 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/01) IP: 213.132.96.206
BASIT CHOUDHURY basit_choudhury@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 13:32 20.04.2023 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/22) IP: 91.198.92.130
CHANDA UZMA chandaswe@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2023 09:05 24.04.2023 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/16) IP: 90.233.195.103
Lars Gunnar Olof Molin olmo99@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2023 13:17 24.04.2023 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/05) IP: 79.142.241.70
Babak Missaghieh babak@accountus.se	Signed Authenticated	24.04.2023 14:24 24.04.2023 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/31) IP: 85.229.108.155

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed