



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen

769635-2983

Räkenskapsåret

2021



Skh-lhuDq-HyaZI30v9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens fjärde 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 två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 123 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 668 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 142 m². Föreningen disponerar över 51 parkeringsplatser varav fem st p-platser försedda med laddplats och en är en motorcykelplats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Entreprenören har ansökt hos Gar-Bo Försäkring AB om kvalitetsmärkningen för Trygg BRF. Detta innebär att en rad krav som berör hela processen, måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att det 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 en gemensamhetsanläggning 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.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 70 000 kronor per år, en avgift motsvarande föreningens andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf i köpekontraktet.

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	2022-08-31

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.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. 20 februari 2022 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

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
- 2-årsbesiktning av alla lägenheter och fastigheten
- Installation av övervakningskameror i miljörummet

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 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 751 kronor/ m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 40 kr/ m³.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är 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- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk - och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

- Extrastämma 2022-03-22
- Ökning av årsavgiften med 2% från och med 2022-07-01
- Installation och montering av snickarbod

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kronor (1 000 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2020.

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

Planerad verksamhet kommande år

- Styrelsen planerar att slutföra uppdraget gällande individuell elmätning med gemensamt elavtal.
- Sammanställning av en offert för balkonginglasning för samtliga lägenheter.
- Grindar och skyltar till innergården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	162
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	162

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

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

Vid föreningsstämman avgick Marcus Törnblom som suppleant ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (tolv) st. protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Kerstin Tufvesson	Ordinarie
Ewa Carlsson	Suppleant

Valberedning

Liselotte Heikkilä	Sammanställande
Robin Karlsson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2017.

Flerårsöversikt (Tkr)	<u>2021</u>
Resultat efter finansiella poster tkr	283
Årets bokförda avskrivningar tkr	2 393
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 676
Årets amorteringar tkr	-2 000
Årets likviditetsöverskott kr	676

<i>Nyckeltal</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning tkr	5 966	4 495
Resultat efter finansiella poster tkr	283	204
Soliditet %	75,56	74,98
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea	52 474	52 830
Lån per m ² boarea	12 747	13 047
Genomsnittlig skuldränta %	0,79	1,42
Fastighetens belåningsgrad %	24,3	24,7

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	159 920 000	106 164 500			203 999
Disposition av föregående års resultat:				203 999	-203 999
Avsättning till yttre fond			204 300	-204 300	
Årets resultat					282 725
Belopp vid årets utgång	159 920 000	106 164 500	204 300	-301	282 725

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-301
Årets resultat	282 725
	282 424

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	204 300
Balanseras i ny räkning	78 124
	282 424

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

Resultaträkning för 2020 avser perioden 2020-04-01--2020-12-31.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 966 733	4 494 869
Övriga rörelseintäkter		0	4 902
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 966 733	4 499 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 674 031	-934 038
Övriga externa kostnader	4	-817 589	-551 114
Personalkostnader	5	-124 620	-90 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 393 410	-1 792 107
Summa rörelsekostnader		-5 009 650	-3 367 321
Rörelseresultat		957 083	1 132 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 359	1 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 717	-929 458
Summa finansiella poster		-674 358	-928 451
Resultat efter finansiella poster		282 725	203 999
Resultat före skatt		282 725	203 999
Årets resultat		282 725	203 999

Resultaträkningen 2020 speglar perioden 2020-04-01--2020-12-31.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	349 897 015	352 272 893
Inventarier, verktyg och installationer	7	51 161	0
Summa materiella anläggningstillgångar		349 948 176	352 272 893
Summa anläggningstillgångar		349 948 176	352 272 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 013	8 435
Fordringar hos entreprenör		0	213 101
Övriga fordringar	8	2 670 494	2 138 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	151 326	84 663
Summa kortfristiga fordringar		2 841 833	2 444 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		38 812	5 042
Summa kassa och bank		38 812	5 042
Summa omsättningstillgångar		2 880 645	2 450 024
SUMMA TILLGÅNGAR		352 828 821	354 722 917

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		266 104 500	266 084 500
Fond för yttre underhåll		204 300	0
Summa bundet eget kapital		266 308 800	266 084 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-301	0
Årets resultat		282 725	203 999
Summa fritt eget kapital		282 424	203 999
Summa eget kapital		266 591 224	266 288 499

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	66 650 000	67 700 000
Summa långfristiga skulder		66 650 000	67 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	18 350 000	19 300 000
Leverantörsskulder		160 737	344 823
Skulder till koncernföretag		122 500	0
Skuld till entreprenör		40 466	0
Skatteskulder		39 860	19 880
Övriga skulder	11	16 792	16 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	857 242	1 052 926
Summa kortfristiga skulder		19 587 597	20 734 418

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

352 828 821

354 722 917

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 680 348	3 515 216
Bredband	325 380	243 437
Vatten	138 447	97 678
Hyror lokaler	304 666	225 795
Hyror garage och parkeringsplatser	454 963	306 893
Entreprenören enl avtal	0	96 581
Övriga intäkter	42 569	9 267
Öresavrundning		2
Andrahandsuthyrning	13 260	0
Övernattningsslägenhet	7 100	0
	5 966 733	4 494 869

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
El	403 935	176 676
Värme	398 537	177 716
Vatten	145 676	179 467
Sophantering	180 361	96 997
Försäkring	35 557	26 560
Bredband	318 947	236 138
Fastighetsskatt	19 980	19 880
Reparationer och underhåll	98 723	12 959
Fastighetsskötsel	40 565	4 550
Entrémattor	5 258	3 094
Öresavrundning		1
Snöröjning och sandning	17 853	0
Besiktning	8 639	0
	1 674 031	934 038

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Samfällighetsförening	69 854	52 500
Förbrukningsinventarier	117 659	37 358
Ekonomisk förvaltning	117 898	95 284
Teknisk förvaltning	462 311	336 784
Revision	18 609	12 000
Övriga externa kostnader	9 552	17 188
Serviceavtal	21 707	0
Öresavrundning	-1	0
	817 589	551 114

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden	98 100	70 950
Sociala kostnader	26 520	19 112
	124 620	90 062

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 065 000	0
Inköp	14 838	21 565 000
Omklassificeringar	0	332 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 079 838	354 065 000
Ingående avskrivningar	-1 792 107	0
Årets avskrivningar	-2 390 716	-1 792 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 182 823	-1 792 107
Utgående redovisat värde	349 897 015	352 272 893

Taxeringsvärden byggnader	107 699 000	107 699 000
Taxeringsvärden mark	25 289 000	25 289 000
	132 988 000	132 988 000

Bokfört värde byggnader	282 568 009	284 943 887
Bokfört värde mark	67 329 006	67 329 006
	349 897 015	352 272 893

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	53 855	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 855	0
Årets avskrivningar	-2 694	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 694	0
Utgående redovisat värde	51 161	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto	2 644 258	2 132 427
Skattekonto	26 236	6 356
	2 670 494	2 138 783

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	24 023	23 553
Hemsida	2 273	2 273
Vatten	45 801	52 003
Intäkt lgh	0	6 834
Serviceavtal	22 548	0
Reparationer	3 638	0
Bredband	53 043	0
	151 326	84 663

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	1 625 000	2 000 000
Lån som om förhandlas 2021-03-30	16 725 000	17 300 000
Långfristig skuld till kreditinstitut	66 650 000	67 700 000
	85 000 000	87 000 000

Kreditgivare och villkor per 2021-12-31:

Stadshypotek ränta 1,21% bundet till 2025-03-30 17 150 000:- (17 450 000:-)

Stadshypotek ränta 1,15% bundet till 2024-03-30 17 150 000:- (17 450 000:-)

Stadshypotek ränta 1,10% bundet till 2023-03-30 17 150 000:- (17 450 000:-)

Stadshypotek ränta 0,76% bundet till 2026-03-30 16 700 000:- (17 300 000:-)

Stadshypotek ränta 1,04% bundet till 2022-03-30 16 850 000:- (17 350 000:-)

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 75 000 000 kr.

Not 11 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	16 792	16 789
	16 792	16 789

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	463 313	481 040
Revision	16 000	31 000
Upplupen ränta	149 259	158 094
El	74 174	29 263
Värme	81 912	47 167
Vatten	0	187 500
Gemensamhetsanläggning	0	52 500
Öresavrundning	0	1
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader	66 361	66 361
Utemiljö	6 223	0
	857 242	1 052 926

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000	88 000 000
	88 000 000	88 000 000

Bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen

Järfälla 2022 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Olof Molin
Ordförande

Tony Heikkilä

Basit Choudhury

Zeid Al Hussein

Chanda Uzma

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Tufvesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2022 14:09

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 23.05.2022 09:21

DOCUMENT ID:

HyaZI3Ov9

ENVELOPE ID:

Skh-lhuDq-HyaZI3Ov9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Vattenkvarnen.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Gunnar Olof Molin olmo99@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2022 09:56 23.05.2022 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/01/1954) IP: 79.142.241.70
2. ZEID AL-HUSSEINY alhusseiny.zeid@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2022 09:58 23.05.2022 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/10/1990) IP: 81.232.65.99
3. TONY HEIKKILÄ lottazh@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2022 10:11 23.05.2022 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/07/1962) IP: 213.132.96.206
4. ABDUL BASIT CHOUDHURY basit_choudhury@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2022 11:51 23.05.2022 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/10/1962) IP: 91.198.92.130
5. CHANDA UZMA chandauzma@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2022 14:03 23.05.2022 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/08/1976) IP: 188.149.201.168
6. KERSTIN TUFVESSON kerstin.thufvesson54@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2022 14:09 23.05.2022 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/05/1954) IP: 178.174.229.129

* 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