

Årsredovisning för

Brf Vattenparken

769635-9129

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vattenparken, 769635-9129, med säte i Staffanstorp, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-25 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Daniel Markan	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
André Atle	Ledamot	2024
Bati Maliqi	Ledamot	2024
Niclas Lundin	Ledamot	2024
Karin Olofsdotter Appehl	Ledamot	2024
Sofia Elisabeth Norman	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer

Luminor Revision	Extern revisor
------------------	----------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:367 med därpå uppförda byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020.

Fastighetens adresser är Vikhems bygata 77-119 (ojämna nummer) samt Halmgränd 2-28 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	24	16	13

Total tomtarea: 7924 kvm

Total bostadsarea: 4574 kvm

- varav bostadsrättsarea: 4574 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-10-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV
Telia	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Naturgas
ELVACO	Mätning El/Vatten/Värme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
ALT Hiss	Serviceavtal hissar
Securitas	Parkerings tjänst

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 149 533 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 914 800 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 78 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kallvatten samt värme.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

I årsavgifter ingår kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kallvatten, värme samt avgift laddstolpe. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 625	3 609	3 048	519
Resultat efter finansiella poster	-262	-282	-263	6
Förändring av underhållsfond	915	448	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-34	415	859	6
Sparande, kr / kvm	161	187	-	-
Soliditet (%)	67	67	67	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	730	690	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	87	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	555	529	529	89
Driftskostnad, kr / kvm	359	412	314	45
Energikostnad, kr / kvm	214	280	204	8
Ränta, kr / kvm	146	123	121	59
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	200	100	-	-
Lån, kr / kvm	11 354	11 171	11 298	11 298
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 354	11 171	11 298	11 298
Räntekänslighet (%)	16	16	-	-
Snittränta (%)	1,29	1,11	1,07	1,05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	106 920 000	447 837	-705 833	-282 129
Disposition enligt föreningsstämma			-282 129	282 129
Avsättning till underhållsfond		914 800	-914 800	
Årets resultat				-262 499
Vid årets slut	106 920 000	1 362 637	-1 902 762	-262 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-987 962
Årets resultat före fondförändring	-262 499
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-914 800
Summa över/underskott	-2 165 261

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 165 261
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 541 173	2 419 222
Övriga rörelseintäkter	3	1 083 579	1 190 211
Summa rörelseintäkter		3 624 752	3 609 433
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 784 879	-1 925 478
Övriga kostnader	7	-197 115	-141 474
Personalkostnader	8	-110 392	-133 412
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 143 739	-1 126 484
Summa rörelsekostnader		-3 236 125	-3 326 848
Rörelseresultat		388 627	282 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 888	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 014	-564 849
Summa finansiella poster		-651 126	-564 714
Resultat efter finansiella poster		-262 499	-282 129
Årets resultat		-262 499	-282 129

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	156 407 008	156 929 539
Summa materiella anläggningstillgångar		156 407 008	156 929 539
Summa anläggningstillgångar		156 407 008	156 929 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 366
Övriga fordringar		456 283	27 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	210 193	412 459
Summa kortfristiga fordringar		666 476	441 953
<i>Kassa och bank</i>	12	1 856 197	991 374
Summa omsättningstillgångar		2 522 673	1 433 327
SUMMA TILLGÅNGAR		158 929 681	158 362 866

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 920 000	106 920 000
Underhållsfond		1 362 637	447 837
Summa bundet eget kapital		108 282 637	107 367 837
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 902 762	-705 833
Årets resultat		-262 499	-282 129
Summa fritt eget kapital		-2 165 261	-987 962
Summa eget kapital		106 117 376	106 379 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	34 900 556	33 678 376
Summa långfristiga skulder		34 900 556	33 678 376
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 032 284	17 419 496
Leverantörsskulder		200 181	176 743
Övriga skulder		210 533	52 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	468 751	656 255
Summa kortfristiga skulder		17 911 749	18 304 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 929 681	158 362 866

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	388 627	282 585
Avskrivningar	1 143 739	1 126 484
	1 532 366	1 409 069
Erhållen ränta	17 888	135
Erlagd ränta	-669 014	-564 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	881 240	844 355
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-224 523	194 307
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-5 654	-308 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 063	729 666
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-621 208	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-621 208	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	18 254 464	-
Amortering av låneskulder	-17 419 496	-580 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	834 968	-580 064
Årets kassaflöde	864 823	149 602
Likvida medel vid årets början	991 374	841 772
Likvida medel vid årets slut	1 856 197	991 374

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 538 720	2 417 964
Hyror p-platser/garage	2 453	1 258
Summa	2 541 173	2 419 222

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	97 441	48 720
Vatten och energi	-	446 262
Vatten	193 872	94 506
El	182 066	235 563
Uppvärmning	327 275	361 298
Överlåtelseavgifter	9 979	2 416
Övriga intäkter	272 946	1 446
Summa	1 083 579	1 190 211

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 121 828 kr i form av elstöd samt 110 067 kr i form av ersättning ifrån leverantör GBJ.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-2 628	5 029
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 563	844
VA & sanitet, installationer	9 487	-
Värme, installationer	5 210	6 173
El, installationer	3 988	3 738
Hiss	11 475	-3 831
Övriga installationer	-	21 237
Huskropp	3 513	-
Vattenskador	108 669	-
Summa	144 277	33 190

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 563
Summa	-	9 563

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	146 495	100 681
Besiktningsskostnader	45 310	61 066
Snöröjning	167 045	42 392
Serviceavtal	-	3 300
Förbrukningsmaterial	41 239	15 048
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 703	30 695
El	384 554	340 445
Uppvärmning	378 244	729 348
Vatten och avlopp	214 180	209 020
Avfallshantering	124 599	136 048
Försäkringar	31 994	117 517
Kabel-TV	4 220	1 918
Bredband	92 462	95 246
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 557	-
Summa	1 640 602	1 882 724

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 401
Tele och post	14 303	7 337
Förvaltningskostnader	104 038	101 524
Revision	18 575	14 000
Självrisker vid skada	26 200	-
Lämnade skadestånd	20 500	-
Bankkostnader	2 623	1 948
IT-tjänster	231	4 111
Övriga externa tjänster	4 375	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 270	-
Övriga externa kostnader	-	4 153
Summa	197 115	141 474

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden	84 000	102 000
Summa	84 000	102 000
Sociala avgifter	26 392	31 412
Summa	110 392	133 412

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Byggnader	1 126 483	1 126 484
Markanläggningar	17 256	-
Summa	1 143 739	1 126 484

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	135 178 000	135 178 000
-Mark	24 000 000	24 000 000
-Markanläggningar	-	-
	159 178 000	159 178 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	621 208	-
	621 208	-
Utgående anskaffningsvärden	159 799 208	159 178 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 248 461	-1 121 977
	-2 248 461	-1 121 977
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 126 483	-1 126 484
-Årets avskrivning på markanläggning	-17 256	-
	-1 143 739	-1 126 484
Utgående avskrivningar	-3 392 200	-2 248 461
Redovisat värde	156 407 008	156 929 539
<i>Varav</i>		
Byggnader	131 803 056	132 929 539
Mark	24 000 000	24 000 000
Markanläggningar	603 952	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	92 259 000	67 000 000
Totalt taxeringsvärde	92 259 000	67 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>76 447 000</i>	<i>58 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	129 670	403 331
Förutbetalda kostnader	80 522	9 129
Summa	210 192	412 460

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 853 778	991 374
Transaktionskonto Swedbank	2 419	-
Summa	1 856 197	991 374

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 032 284	17 419 496
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 900 556	33 678 376
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	51 932 840	51 097 872

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	51 932 840	51 097 872
Summa	51 932 840	51 097 872

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,14 %	2025-11-25	17 032 796	-	193 352	16 839 444
Swedbank	1,05 %	Löst	17 032 788	-	17 032 788	-
Swedbank	1,09 %	2024-11-25	17 032 288	-	193 356	16 838 932
Swedbank	3,47 %	2025-12-22	-	18 254 464	-	18 254 464
Summa			51 097 872	18 254 464	17 419 496	51 932 840

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	110 393	110 393
Upplupna räntekostnader	8 406	4 655
Förutbetalda intäkter	220 422	300 645
Upplupna revisionsarvoden	16 700	14 000
Upplupna driftskostnader	112 830	226 562
Summa	468 751	656 255

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	52 258 000	52 258 000
Summa ställda säkerheter	52 258 000	52 258 000

Underskrifter

Staffanstorp, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Daniel Markan
Styrelseordförande

André Atle

Bati Maliqi

Niclas Lundin

Karin Olofsdotter Appehl

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Luminor Revision

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor