



*(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 m<sup>2</sup>, en lokal med en total lokalarea om ca. 142 m<sup>2</sup>. 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 utökade 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 m<sup>2</sup>/platser</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|----------------------------|-----------------|-------------|----------------------------------|----------------------|
| Bun Meat Bun<br>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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>3</sup>. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 12 % (exklusive Triple Play) samt en höjning av avgiften för varmvatten till 80 kr/m<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup> boarea kr              | 709    | 702    | 0      |
| Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> | 52 115 | 52 474 | 52 830 |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea kr                | 12 448 | 12 747 | 13 047 |
| Lån per m <sup>2</sup> 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 159 920 000          | 106 164 500           | 204 300                     | -301                   | 282 725           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | 282 725                | -282 725          |
| Avsättning till yttre fond                 |                      |                       | 204 300                     | -204 300               |                   |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -221 295          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>159 920 000</b>   | <b>106 164 500</b>    | <b>408 600</b>              | <b>78 124</b>          | <b>-221 295</b>   |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Balanserad vinst | 78 124          |
| Årets resultat   | -221 295        |
|                  | <b>-143 171</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

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

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

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 6 096 920                 | 5 966 733                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>6 096 920</b>          | <b>5 966 733</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| 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                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-5 535 808</b>         | <b>-5 009 650</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>561 112</b>            | <b>957 083</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 1 374                     | 1 359                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -783 781                  | -675 717                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-782 407</b>           | <b>-674 358</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-221 295</b>           | <b>282 725</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-221 295</b>           | <b>282 725</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-221 295</b>           | <b>282 725</b>            |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |       |                    |                    |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 6, 13 | 347 504 563        | 349 897 015        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7     | 40 385             | 51 161             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>347 544 948</b> | <b>349 948 176</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**347 544 948**

**349 948 176**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                  |                  |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |   | 56 058           | 20 013           |
| Övriga fordringar                            | 8 | 2 688 544        | 2 670 494        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 172 332          | 151 326          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>2 916 934</b> | <b>2 841 833</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 37 876           | 38 812           |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>37 876</b>    | <b>38 812</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 954 810</b> | <b>2 880 645</b> |

#### **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           |
|                                    | <b>6 096 920</b> | <b>5 966 733</b> |

### 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            |
|                            | <b>2 052 522</b> | <b>1 674 031</b> |

### 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              |
|                          | <b>945 227</b> | <b>817 589</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                   | 2022           | 2021           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvoden           | 107 500        | 98 100         |
| Sociala kostnader | 27 331         | 26 520         |
|                   | <b>134 831</b> | <b>124 620</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

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

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

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

## Not 8 Övriga fordringar

|                   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Klientmedelskonto | 2 662 295        | 2 644 258        |
| Skattekonto       | 26 249           | 26 236           |
|                   | <b>2 688 544</b> | <b>2 670 494</b> |

## 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              |
|                  | <b>172 332</b> | <b>151 326</b> |

## 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        |
|                                       | <b>83 000 000</b> | <b>85 000 000</b> |

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        |
|      | <b>24 774</b> | <b>16 792</b> |

## 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          |
|                                        | <b>965 129</b> | <b>857 242</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                      | 2022-12-31                      | 2021-12-31                      |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 88 000 000<br><b>88 000 000</b> | 88 000 000<br><b>88 000 000</b> |

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