

# Årsredovisning

Brf Vattumannen nr 4  
Org nr: 764500-0865

2024-01-01 – 2024-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vattumannen nr 4 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Borås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-10-29. Nuvarande ekonomiska plan regisserades 1951-09-04. Under 2024 har föreningen antagit nya stadgar som registrerades 2024-07-23 hos Bolagsverket.

Årets resultat blev 9 tkr vilket är bättre än föregående år främst p.g.a. höjning av årsavgifter.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 195% till 258%.

I resultatet ingår avskrivningar med 70 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 79 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 4 i Borås kommun med en byggnad som är uppförd 1949. Fastighetens adress är Vindelgatan 30 och innehåller 11 st bostadsrättslägenheter. Föreningen hyr även ut 8 garage (3 i huskroppen och 5 i vidbyggt garage) och 6 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	1
4 rum och kök	9

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal garage	8
Antal p-platser	6

Bostäder bostadsrätt 1 226 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 881 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 881 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 med start 2025 och visar på ett underhållsbehov på 14 624 tkr för kommande 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 487 tkr och utgifter för ersättningskomponenter är 365 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 93 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Ekberg	Ordförande	2025
Peter Sandberg	Sekreterare	2026
Lennart Carlsson	Ledamot	2026
Marcus Björklund	Ledamot	2025
Sören Knutsson	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tore Wångren	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Benker	Förtroendevald revisor	
Marie Cronvall	Revisorsuppleant	

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Böös		2024
Susanne Sandberg		2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat ett nytt förvaltningsavtal med FR –fastighetsservice för bostadsrättsföreningar som gäller fr o m 2025-01-01.

Under året har föreningen omförhandlat två lån, och båda skrevs om till rörlig räntan 4,39 %.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman, under verksamhetsåret

Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 682 kr/m<sup>2</sup>/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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning* <sup>^</sup>	899	795	727	689	679
Resultat efter finansiella poster*	9	-72	-39	-17	63
Soliditet %*	11	11	13	13	14
Likviditet %	9	9	12	33	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	697	610	558	531	520
Energikostnad kr/kvm*	241	231	240	223	187
Underhållsfond kr/kvm	808	730	689	610	532
Driftkostnad kr/kvm	380	381	368	361	276
Sparande kr/kvm*	65	41	25	41	104
Ränta kr/kvm	133	88	38	35	35
Skuldsättning kr/kvm*	2 834	2 834	2 843	2 874	2 751
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 834	2 834	2 843	2 874	2 751
Räntekänslighet %*	4,1	4,6	5,1	5,4	5,3

\* obligatoriska nyckeltal

<sup>^</sup> Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

## 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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

### 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.

### Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 5 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

### 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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

### 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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

### 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. Riktvärde: se ovan.

### 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. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 400	895 212	-401 134	-71 755
Disposition enl. årsstämmobeslut			-71 755	71 755
Reservering underhållsfond		93 000	-93 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				8 743
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 400</b>	<b>988 212</b>	<b>-565 889</b>	<b>8 743</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-472 889
Årets resultat	8 743
Årets fondreservering enligt stadgarna	-93 000
<b>Summa</b>	<b>-557 146</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 557 146**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	904 172	795 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	11 973
<b>Summa</b>		<b>904 231</b>	<b>807 146</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	Not 4	-19 494	-31 109
Driftskostnader	Not 5	-465 815	-466 943
Övriga externa kostnader	Not 6	-179 437	-177 135
Personalkostnader	Not 7	-10 513	-21 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 8	-70 358	-70 358
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-745 618</b>	<b>-766 572</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>158 613</b>	<b>40 574</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	2 382	2 389
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	608	172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-152 860	-114 890
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 870</b>	<b>-112 329</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 743</b>	<b>-71 755</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 743</b>	<b>-71 755</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	3 633 996	3 702 552
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	67 115	68 917
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 701 111</b>	<b>3 771 469</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 701 111</b>	<b>3 771 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	36 731	24 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	31 572	22 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 303</b>	<b>47 125</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	267 898	270 382
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>267 898</b>	<b>270 382</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>336 201</b>	<b>317 506</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 037 312</b>	<b>4 088 975</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 400	27 400
Fond för yttre underhåll		988 212	895 212
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 015 612</b>	<b>922 612</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-565 889	-401 134
Årets resultat		8 743	-71 755
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-557 146</b>	<b>-472 889</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>458 465</b>	<b>449 722</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 474 685	3 474 685
Leverantörsskulder		33 659	0
Övriga skulder		4 913	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	65 590	164 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 578 847</b>	<b>3 639 253</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 037 312</b>	<b>4 088 975</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 743	-71 755
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	70 358	70 358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>79 101</b>	<b>-1 397</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 178	-15 591
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-60 406	24 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 484</b>	<b>7 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	173 500
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	-10 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-37 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 484</b>	<b>170 258</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>270 382</b>	<b>100 124</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>267 898</b>	<b>270 382</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadskomponenter	Linjär	20–100
Tillkommande utgifter	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar  
 Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	836 688	727 536
Hyrer, lokaler	4 800	4 800
Hyrer, garage	28 500	28 500
Hyrer, p-platser	17 400	15 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	–500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–1 200	–1 200
Rabatter	0	–400
Elavgifter	17 984	20 635
Övriga ersättningar	0	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–1	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>904 171</b>	<b>795 170</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	-	3 046
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-	0
Erhållna statliga bidrag	0	8 241
Övriga rörelseintäkter	60	689
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>60</b>	<b>8 930</b>

### Not 4 Reparationer

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparation bostäder	-6 201	-10 550
Gemensamma utrymmen	0	-1 378
Gemensamma material	0	0
Installationer	-7 600	-11 932
Reparation tvättstuga	0	-3 563
Rep markytor	0	-1 654
Rep hissar	1 605	0
Rep. tak	-4 088	0
Övriga Rep.	0	-2 032
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-19 494</b>	<b>-31 109</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-45 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 740	-20 289
Försäkringspremier	-26 801	-24 721
Kabel- och digital-TV	-24 696	-24 210
Serviceavtal	-6 431	-6 884
Obligatoriska besiktningar	-2 230	-18 398
Snö- och halkbekämpning	-10 899	-11 856
Förbrukningsmaterial	-534	-1 684
Fordons- och maskinkostnader	-1 555	0
Vatten	-44 889	-38 763
Fastighetsel	-41 290	-41 872
Uppvärmning	-208 930	-202 038
Sophantering och återvinning	-42 914	-25 810
Förvaltningsarvode drift	-33 906	-5 219
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-465 815</b>	<b>-466 943</b>



**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-161 669	-155 625
IT-kostnader	0	-475
Arvode, yrkesrevisorer	-6 750	-5 700
Övriga förvaltningskostnader	-5 306	-5 823
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-3 045
Kontorsmateriel	-1 286	0
Bankkostnader	-4 426	-6 468
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-179 437</b>	<b>-177 135</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-8 000	-16 000
Sociala kostnader	-2 513	-5 027
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-10 513</b>	<b>-21 027</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-9 479	-9 479
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 077	-59 077
Avskrivning Installationer	-1 802	-1 802
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-70 358</b>	<b>-70 358</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 382	2 389
Övriga ränteintäkter	608	172
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 990</b>	<b>2 389</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-152 680	-107 623
Övriga finansiella kostnader	-180	-7 267
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-152 860</b>	<b>-114 890</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	600 900	600 900
Mark	676 800	676 800
Tillkommande utgifter	4 122 573	4 122 573
Byggnader (Värmesystem)	173 500	173 500
	<b>5 400 273</b>	<b>5 400 273</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 573 773</b>	<b>5 573 773</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-585 816	-576 337
Tillkommande utgifter	-1 285 405	-1 226 328
	<b>-1 871 221</b>	<b>-1 802 665</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-9 479	-9 479
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 077	-59 077
	<b>-68 556</b>	<b>-68 556</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 939 777</b>	<b>-1 871 221</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 633 996</b>	<b>3 702 552</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	179 105	188 584
Mark	676 800	676 800
Tillkommande utgifter	2 778 091	2 837 168
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 600 000	15 600 000
Lokaler	281 000	281 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 881 000</b>	<b>15 881 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>10 723 000</i>	<i>10 723 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 158 000</i>	<i>5 158 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	72 070	72 070
	<b>72 070</b>	<b>72 070</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>72 070</b>	<b>72 070</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-3 153	-1 351
	<b>-1 351</b>	<b>-1 351</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-1 802	-1 802
	<b>-1 802</b>	<b>-1 802</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>67 115</b>	<b>68 917</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	67 115	68 917

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	2 338	2 789
Skattekonto	34 393	21 795
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>36 731</b>	<b>24 584</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 397	21 922
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 901	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 274	619
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>31 572</b>	<b>22 541</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	267 898	270 382
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>267 898</b>	<b>270 382</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 474 685	3 474 685
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 474 685	-3 474 685
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,39%	2025-02-28	0,00	200 000	0,00	200 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,49%	2024-05-31	1 605 000,00	0,00	0,00	1 605 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,99%	2024-11-30	650 000,00	0,00	0,00	650 000,00
SPARBANKEN	4,44%	2024-12-28	1 019 685,00	-1 019 685,00	0,00	0
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,99%	2025-03-31	0,00	1 019 685,00	0,00	1 008 933,00
<b>Summa</b>			<b>3 274 685</b>	<b>200 000</b>	<b>0,00</b>	<b>3 474 685,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar lånen om 3 474 685 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.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	900	252
Upplupna driftskostnader	0	5 355
Upplupna elkostnader	4 795	9 426
Upplupna vattenavgifter	4 619	7 464
Upplupna värmekostnader	25 188	49 444
Upplupna kostnader för renhållning	2 851	4 793
Upplupna revisionsarvoden	6 700	6 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 837	5 135
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	15 699	76 499
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>65 590</b>	<b>164 568</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Företagsinteckning	3 885 000	3 885 000

---

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

---

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lena Ekberg

\_\_\_\_\_  
Peter Sandberg

\_\_\_\_\_  
Lennart Carlsson

\_\_\_\_\_  
Sören Knutsson

\_\_\_\_\_  
Marcus Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Eva Benker

---

# Brf Vattumannen nr 4

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Vattumannen nr 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Verification

Transaction 09222115557544455797

## Document

### Årsredovisning 2024

Main document

25 pages

Initiated on 2025-04-16 17:38:44 CEST (+0200) by Maha Hassona (MH)

Finalised on 2025-04-22 12:42:08 CEST (+0200)

## Initiator

Maha Hassona (MH)

Riksbyggen

maha.x.hassona@riksbyggen.se

## Signatories

Lena Ekberg (LE)

lena.m.ekberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LENA MARGARETA EKBERG"

Signed 2025-04-17 15:05:40 CEST (+0200)

Peter Sandberg (PS)

peter.i.sandberg@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Peter Ingemar Sandberg"

Signed 2025-04-17 09:03:38 CEST (+0200)

Lennart Carlsson (LC)

lennart.carlsson@precens.se



The name returned by Swedish BankID was "Lennart Christer Karlsson"

Signed 2025-04-22 08:43:59 CEST (+0200)

Marcus Björklund (MB)

marcus@kmbredovisning.se



The name returned by Swedish BankID was "MARCUS BJÖRKLUND"

Signed 2025-04-21 23:21:28 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544455797

Sören Knutsson (SK)  
*soren@sparvenfem.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "SÖREN  
KNUTSSON"*  
*Signed 2025-04-22 08:54:19 CEST (+0200)*

Eva Benker (EB)  
*evamariebenker@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Anna Eva-  
Marie Benker"*  
*Signed 2025-04-22 12:42:08 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

