

Brf Vattenledningen
Org nr 787500-1468

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 4:7, Hudiksvall med adresserna Djupegatan 24-28. På fastigheten finns uppfört tre bostadshus med sammanlagt 69 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Totalt för bostäderna är 3.835 kvm och för lokalen 90 kvm. Dessutom uthyres 16 garage och 36 parkeringsplatser.

Fastigheterna uppfördes ursprungligen 1949 men har 1991-1993 renoverats genomgripande med bl a stambyten, nya badrum, ny elinstallation, hissar samt nya yttertak. Fiber för bredband drogs in 2007 och en genomgripande renovering av alla tvättstugorna gjordes 2010. Ytterfasaderna på två av husen har reparerats under 2012 rep 2013. Under 2014 har ny LED-belysning installerats i alla trapphusen och källargångar. Fasaden på tredje huset har renoverats under 2016. Under 2017 har nya köksfläktsaggregat monterats in i samtliga lägenheter.

Verksamhetsberättelse 2025

Av det som hänt under det gångna året 2025 kan nämnas:

Två av föreningens lån har satts om. Vi har även gjort en extra amortering på 500 000: - för att sänka föreningens skuldsättning och räntekostnader. Omläggningen innebär att räntan har stigit på det ena lånet och sjunkit på det andra.

Utbyte av 15st fläktmotorer.

Uthyrningsrummet har renoverats efter en omfattande vattenskada med nytt golv och nya ytskikt.

Samtliga fläktfilter i respektive lägenheter har bytts ut och i samband med detta byte så har även uppkomna fel åtgärdats.

Under Vår/Hösten anordnades dessutom 2 mycket uppskattad korvgrillningar.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	tkr	3 828	3 613	3 581	3 703
Resultat efter finansiella poster	tkr	155	141	348	600
Soliditet	%	33	32	31	30
Årsavgift per kvm lägenhetsyta	kr	947	902	902	902
Lån per kvm lägenhetsyta	kr/kvm	5 365	5 596	5 741	5 862
Elkostnad per kvm	kr	39	35	37	
Värme kostnad per kvm	kr	264	239	187	
Vattenkostnad per kvm	kr	55	53	49	
Energikostnad per kvm	kr	358	327	273	168
Fastighetens belåningsgrad	%	74	67	68	
Räntekänslighet	%	5	6	6	

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Energikostnad definieras som (kostnad för el+vatten+värme) / total yta

Belåningsgrad, föreningens skulder/ anläggningstillgångar

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	Grundavgifter	Reservfond		Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
		Yttre fond				
Belopp vid årets ingång	70 000	5 000 000	1 350 679	3 673 722	141 000	10 235 401
Resultatdisposition enligt årsstämman						
Balanseras i ny räkning	-	-	-	141 000	-141 000	-
Årets resultat	-	-	-	-	155 140	155 140
Belopp vid årets utgång	<u>70 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>1 350 679</u>	<u>3 814 722</u>	<u>155 140</u>	<u>10 390 541</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	155 140
Balanserat resultat	3 814 723
	<hr/>
Totalt	<u>3 969 863</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

att i ny räkning överförs	3 969 863
	<hr/>
Totalt	<u>3 969 863</u>

Resultaträkning	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	3 828 447	3 613 059
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3 828 447	3 613 059
Rörelsekostnader		
El	-149 867	-135 590
Vatten	-212 499	-204 080
Värme	-1 013 696	-916 481
Reparationer o underhåll	-294 695	-313 877
Hiss	-64 670	-90 090
TV/bredband	-244 429	-242 930
OVK	-	-43 750
Sopor/renhållning	-112 522	-93 813
Vaktmästeri	-182 313	-173 056
Fastighetsskötsel	-62 315	-90 637
Utemiljö	-	-446
Försäkringspremier	-67 184	-65 038
Fastighetsavgift	-129 786	-117 951
Ekonomisk förvaltning	-108 750	-135 000
Hiss/mobiltelefon	-6 653	-12 258
Förbrukningsmaterial	-12 996	-14 865
Kontorsmaterial	-3 931	-4 544
Uppvaktningar	-1 459	-6 144
Årsmöten/annonsering	-3 192	-9 036
Styrelse/revisionsarvoden	-73 000	-67 000
Soc.avgifter	-21 239	-20 330
Bankkostnader	-3 236	-5 678
Övr. kostnader	-20 866	-1 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-462 816	-462 816
Summa rörelsekostnader	-3 252 114	-3 227 197
Rörelseresultat	576 333	385 862

Resultaträkning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 332	127 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	-506 525	-371 873
Summa finansiella poster	-421 193	-244 862
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	155 140	141 000
<i>Resultat före skatt</i>	155 140	141 000
<i>Årets resultat</i>	<u>155 140</u>	<u>141 000</u>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	28 042 166	28 504 982
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 042 166	28 504 982
Summa anläggningstillgångar		28 042 166	28 504 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 774	-
Övriga fordringar		7 422	16 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 500	106 401
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		159 696	123 272
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 497 799	3 571 656
<i>Summa kassa och bank</i>		3 497 799	3 571 656
Summa omsättningstillgångar		3 657 495	3 694 928
Summa tillgångar		31 699 661	32 199 910

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		70 000	70 000
Yttre reparationsfond		1 350 679	1 350 679
Reservfond		5 000 000	5 000 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 420 679</u>	<u>6 420 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 814 722	3 673 723
Årets resultat		155 140	141 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 969 862</u>	<u>3 814 723</u>
Summa eget kapital		<u>10 390 541</u>	<u>10 235 402</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3 4	20 113 114	21 092 930
Summa långfristiga skulder		<u>20 113 114</u>	<u>21 092 930</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	462 816	462 816
Leverantörsskulder		269 020	105 949
Övriga skulder		39 923	43 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		424 247	259 683
Summa kortfristiga skulder		<u>1 196 006</u>	<u>871 578</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 699 661</u>	<u>32 199 910</u>

Kassaflödesanalys	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	576 333	385 862
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	462 816	462 816
Erhållen ränta	85 332	127 011
Erlagd ränta	-506 525	-371 873
	<u>617 956</u>	<u>603 816</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-48 774	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	12 350	-21 355
Ökning/minskning leverantörsskulder	163 071	15 426
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	161 356	-21 887
	<u>905 959</u>	<u>576 000</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-45 111
	<u>0</u>	<u>-45 111</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-979 816	-462 816
	<u>-979 816</u>	<u>-462 816</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>-73 857</u>	<u>68 073</u>
Likvida medel vid årets början	<u>3 571 656</u>	<u>3 503 583</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 497 799</u>	<u>3 571 656</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Brf Vattenledningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	100 år
Fasad	100 år
Tak	50 år
Fönster	50 år
Köksfläktar	30 år
Tvättstuga	30 år

Upplýsningar till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	44 489 180	44 444 069
- Inköp	-	45 111
Utgående anskaffningsvärden	<u>44 489 180</u>	<u>44 489 180</u>
Ingående avskrivningar	-15 984 198	-15 521 382
- Årets avskrivningar	-462 816	-462 816
Utgående avskrivningar	<u>-16 447 014</u>	<u>-15 984 198</u>
Redovisat värde	<u>28 042 166</u>	<u>28 504 982</u>

Not 3 Långfristiga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 4 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 113 114	21 092 930
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>462 816</u>	<u>462 816</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>20 575 930</u>	<u>21 555 746</u>

Hälsinglands Sparbank	3,08%	6.636.667	ffd 291130
Hälsinglands Sparbank	1,27%	3.287.142	ffd 261130
Hälsinglands Sparbank	4,12%	8.010.621	ffd 280228
SBAB	3,13%	2.641.500	ffd 271109

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>28 098 000</u>	<u>28 098 000</u>
	<u>28 098 000</u>	<u>28 098 000</u>

Hudiksvall 2026-03-03.



Fredrik Söderlund
Ordföranden



Olof Frestadius



Åsa Frisk
Sekreterare

Mohammad Abuhajar



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-03.



Ingemar Mattsson



Per Antonsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vattenledningen, org.nr 787500-1468

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenledningen för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Uttalanden

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hudiksvall den 3 februari 2026


Ingemar Mattsson

Revisor


Per Antonsson

Revisor