



Årsredovisning 2023



Brf Vattenkonsten 1

Org nr 702002-6238

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vattenkonsten 1, med säte i Enskede, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna att nyttja utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Information om fastigheten

Tomrätten Vattenkonsten 1 har en areal om 1.529 kvm. Marken hyrs av Stockholms kommun, nuvarande tomträttsavgäld 147 325 kr per år. Gäller för tidsperioden 2020-04-01--2030-03-31. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1929. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens not 5, byggnader och mark.

Föreningen utgörs av 1 byggnad med totalt 26 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med bostadsrätt, totalt 1.552 kvm.

Föreningen hyr också ut 3 lokaler med hyresrätt, totalt 137 kvm. Dessutom hyr föreningen ut 4 st parkeringsplatser i anslutning till byggnaden.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registrerades 1995-09-29. Föreningen har bildats av tidigare delägare i Bostadsföreningen 31 Åkermannen u.p.a. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1995-10-11.

Föreningen äger byggnaden på tomrätten Vattenkonsten 1 i Stockholms kommun. Föreningens gatuadresser är Nynäsvägen 323 och 325 samt Stora Gungans väg 8 i Enskede.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (vanligen kallad äkta bostadsrättsförening). Föreningen har en fullvärdesförsäkring och en ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret i Stockholm. Information om föreningens lån finns specificerade i not 10.

Förvaltning

Den löpande förvaltningen har skötts dels av föreningens styrelse och dels av Fastum AB.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 juni 2023 haft följande sammansättning:

Katja Skog	ledamot, ordförande
Anna Helin	ledamot
Tony Lybert	ledamot
Jan-Ole Olsson	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Revisor

Gunnar Haglund	ordinarie
----------------	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf beslutade om en avgiftshöjning på 20% under 2023 för lägenheter, hyreslokaler och hyresrätter för att balansera budget efter prognos om ökade drifts- och räntekostnader.

Överlåtelse av lokal (objekt: 00005). Brf beslutade att avsluta hyreskontrakt med Harrfors cykel- och hokeyservice samt upprätta ett hyreskontrakt med Puck & pedal.

Reparation av ställdon för varmvatten.

Ansökan om elstöd godkändes.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Vid årets slut var antalet medlemmar 35 st. Det har skett 1 överlåtelse under 2023.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift 2,5% av prisbasbeloppet och pantsättningsavgift 1,0% av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2023 är 52.500 kr. (år 2022 48.300 kr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 536	1 305	1 270	1 294
Resultat efter finansiella poster	-181	-450	-1 474	159
Soliditet (%)	7,60	8,66	11,26	35,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	843	722	711	699
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 807	7 894	7 982	3 334
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 496	8 591	8 686	3 629
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	-21	154	135
Räntekänslighet (%)	10,08	11,89	12,22	5,19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	250	245	235	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,38	85,79	86,80	84,25

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade räntekostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 879	1 118 054	-271 403	-450 350	526 180
Disposition av föregående års resultat:		65 927	-516 277	450 350	0
Årets resultat				-180 709	-180 709
Belopp vid årets utgång	129 879	1 183 981	-787 680	-180 709	345 471

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 872
årets förlust	-180 709
	-202 581

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	84 324
i ny räkning överföres	-286 905
	-202 581

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 536 284	1 305 011
Övriga rörelseintäkter		13 933	1 928
Summa rörelseintäkter		1 550 217	1 306 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-919 154	-907 456
Övriga externa kostnader	4	-100 874	-239 901
Personalkostnader		-52 568	-32 855
Avskrivningar		-407 468	-415 514
Summa rörelsekostnader		-1 480 064	-1 595 726
Rörelseresultat		70 153	-288 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		310	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 172	-161 563
Summa finansiella poster		-250 862	-161 563
Resultat efter finansiella poster		-180 709	-450 350
Årets resultat		-180 709	-450 350

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	11 235 750	11 582 496
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	260 891	321 613
Pågående nyanläggningar	7	2 293 006	2 293 006
Summa materiella anläggningstillgångar		13 789 647	14 197 115

Summa anläggningstillgångar

13 789 647

14 197 115

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	221 217	116 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 555	114 652
Summa kortfristiga fordringar		344 772	230 830

Kassa och bank

Kassa och bank		479 390	498 300
Summa kassa och bank		479 390	498 300
Summa omsättningstillgångar		824 162	729 130

SUMMA TILLGÅNGAR

14 613 809

14 926 245

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		129 879	129 879
Fond för yttre underhåll		1 183 981	1 118 054
Summa bundet eget kapital		1 313 860	1 247 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-21 872	494 405
Årets resultat		-180 709	-450 350
Summa fritt eget kapital		-202 581	44 055
Summa eget kapital		1 111 279	1 291 988

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	5 416 500	10 297 500
Summa långfristiga skulder		5 416 500	10 297 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 768 750	3 035 650
Förskott från kunder		0	7 500
Leverantörsskulder		72 696	114 880
Skatteskulder		1 861	789
Övriga skulder		5 363	2 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	237 360	175 239
Summa kortfristiga skulder		8 086 030	3 336 757

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 613 809

14 926 245

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-180 708	-450 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		407 468	415 514
Förändring skatteskuld/fordran		1 970	-4 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		228 730	-38 849
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 039	243 768
Förändring av kortfristiga skulder		15 100	57 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten		234 791	261 927
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-147 900	-147 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-147 900	-147 900
Årets kassaflöde		86 891	114 027
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		612 099	498 071
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		698 990	612 098

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för K3 (BFNAR 2012:1) för första gången, tidigare år följdes K2 (BFNAR 2016:10). År 2021 är alltså första året som byggnadsvärdet indelas i komponenter och skrivs av efter dessas individuella ekonomiska livslängd.

Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningskostnaden för byggnaden i samband med föreningens bildande inkluderar en ombyggnation under 90/91. Därav beräknat startår 1991 vilket förkortar avskrivningstiden med 30 år.

Stomme och grund	70 år
Stomkompletteringar	20 år
Vatten- och avlopp	15 år
Värmesystem	20 år
Elsystem	10 år
Fönster (investering 2021)	35 år
Fasad (investering 2021)	50 år
Yttertak (investering 2021)	40 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre underhållsfond ske med minimum 0,30% av fastighetens taxeringsvärde och utgör 84 324 kr för 2023.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 106 634	919 781
Årsavgifter lokaler	82 480	82 480
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	133 826	93 007
Hysesintäkter, lokaler ej moms	0	4 400
Hysesintäkter, p-plats ej moms	24 000	24 000
Hysesintäkter, bostäder	70 400	62 400
	1 536 284	1 305 012

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	3 406	3 334
Trädgårdsskötsel	0	23 728
Städning	43 583	51 159
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 394
Besiktningsskostnader	3 616	0
Reparationer	25 301	19 788
Planerat underhåll	0	18 397
Fastighetsel	74 868	95 742
Fjärrvärme	273 171	258 353
Vatten- och avlopp	73 571	59 766
Avfallshantering	44 748	37 240
Fastighetsförsäkring	42 162	40 180
Tomträttsavgälder	215 775	198 075
Kabel-TV	35 074	31 726
Förbrukningsmaterial	4 164	0
Fastighetsskatt	21 080	21 080
Kommunal fastighetsavgift	41 314	39 494
Förbrukningsinventarier	17 322	0
	919 155	907 456

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	74 386	52 888
Bankkostnader	2 946	165 027
Övriga externa tjänster	0	1 811
Revisionsarvode	10 000	7 100
Övriga poster	13 543	13 075
	100 875	239 901

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 658 146	13 658 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 658 146	13 658 146
Ingående avskrivningar	-2 075 650	-1 728 904
Årets avskrivningar	-346 746	-346 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 422 396	-2 075 650
Utgående redovisat värde	11 235 750	11 582 496
Taxeringsvärden byggnader	15 987 000	15 987 000
Taxeringsvärden mark	12 121 000	12 121 000
	28 108 000	28 108 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivningstid 20 år.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Ingående avskrivningar	-1 069 343	-1 000 575
Årets avskrivningar	-60 722	-68 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 130 065	-1 069 343
Utgående redovisat värde	260 891	321 613

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111	2 293 006	2 293 006
	2 293 006	2 293 006

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar och skattekonto	1 617	2 378
Avräkningsfordran på Fastum	219 600	113 800
	221 217	116 178

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgift	55 050	50 625
Försäkringspremier	41 306	38 406
Medlemsavgift	4 880	4 880
Kabel TV	9 323	8 726
Ekonomisk förvaltning	12 996	12 015
	123 555	114 652

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 26205	4,67	2025-03-28	1 218 750	1 316 250
SEB 13992	5,07	2024-03-28	950 000	980 400
SEB 63199	4,67	2025-03-28	458 250	471 250
SEB 27873	5,07	2024-03-28	260 750	267 750
SEB 95330	2,47	2024-04-28	2 300 000	2 300 000
SEB 43960	0,84	2024-03-28	2 137 500	2 137 500
SEB 04314	0,85	2024-03-28	2 010 000	2 010 000
SEB 76420	1,25	2026-05-28	2 000 000	2 000 000
SEB 90163	0,98	2025-08-28	1 850 000	1 850 000
Avgår kortfristig del av skuld			-7 768 750	-3 035 650
			5 416 500	10 297 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 7 658 250 kr

Amortering enligt villkorsbilagor: 110 500 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	8 552	3 613
Förutb hyror/avgifter, ej moms	135 380	97 478
Värme	41 525	39 007
El	7 917	15 166
Vatten	12 291	11 075
Avfall	6 224	0
Styrelsearvoden	15 000	0
Upplupna lagst soc avg	1 571	0
Ber arvode för revision extern	8 900	8 900
	237 360	175 239

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 037 600	6 037 600
	6 037 600	6 037 600

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katja Skog
Ordförande

Anna Helin

Tony Lybert

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

Gunnar Haglund
Revisor