

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattugatan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

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

Styrelsen

Stefan Sagebro	Ordförande
Lars Morgan Mattias Backman	Ledamot
Lena Braxenholm	Ledamot
Robin Rauséus	Ledamot
Kajsa Susanna Åkesson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Robin Rauséus

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smeden 9	1999	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 996 m², varav 1 996 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bakgård
Cykelrum
Barnvagnsrum
Balkonger i trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av takfönster	2021	Samtliga takfönster i lägenheterna på plan 4 bytta.
Fönsterrenovering	2020 - 2021	Sista 1/3 av arbetet slutfört under 2021.
Planerat underhåll	År	
Lagning av putsskador fasad	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	Tekab
Städning	Sundbybergs städfirma AB
Kabel-TV	Sappa
Bredband	Sappa
El	Vattenfall, Fortum
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	SAVAB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

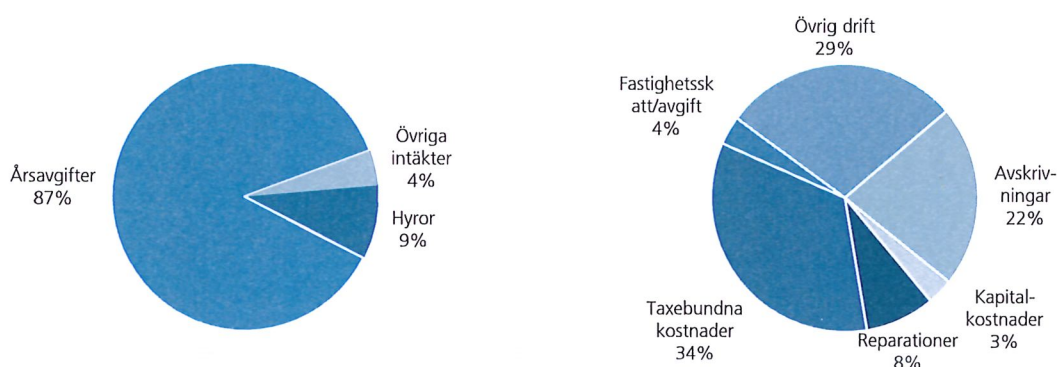
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	799 098	2 360 874
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 386 771	1 350 742
Finansiella intäkter	3 438	294
Ökning av kortfristiga skulder	172 774	0
	1 562 983	1 351 036
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 077 424	1 533 576
Finansiella kostnader	45 917	51 882
Ökning av kortfristiga fordringar	136 453	11 270
Minskning av långfristiga skulder	59 700	1 252 275
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 809
	1 319 495	2 912 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 042 585	799 098
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 488	-1 561 776

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsinsatser har genomförts. Föreningen har bytt leverantör av städning till Sundbybergs Städfirma AB. En ny torkfläkt till tvättstugans torkrum har köpts in, liksom en luddlåda för tvättmaskinernas spillvatten för att förhindra stopp i avloppet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	671	657	649
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 369	547	666	869
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 385	2 592	3 296	3 845
Elkostnad/m ² totalyta	36	21	21	22
Värmekostnad/m ² totalyta	129	127	114	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	39	42	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	26	45	62
Soliditet (%)	79	79	76	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-48	-550	-834	-1 434
Nettoomsättning (tkr)	1 387	1 348	1 351	1 381

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 906 m² bostadsrätt och 90 m² hyresrätt.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 017 242	0	0	15 017 242
Upplåtelseavgifter	8 656 850	0	0	8 656 850
Fond för yttre underhåll	149 400	149 400	-111 000	111 000
S:a bundet eget kapital	23 823 492	149 400	-111 000	23 785 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 471 090	-149 400	-438 588	-4 883 102
Årets resultat	-48 298	-48 298	549 588	-549 588
S:a fritt eget kapital	-5 519 388	-197 698	111 000	-5 432 690
S:a eget kapital	18 304 104	-48 298	0	18 352 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-48 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 321 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 400
summa balanserat resultat	-5 519 388

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-5 519 388

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 386 531	1 348 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	2 255
Summa rörelseintäkter		1 386 771	1 350 742
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-907 538	-1 393 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 205	-94 957
Personalkostnader	Not 6	-44 681	-44 681
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-315 165	-315 166
Summa rörelsekostnader		-1 392 589	-1 848 742
RÖRELSERESULTAT		-5 818	-498 000
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 438	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 917	-51 882
Summa finansiella poster		-42 480	-51 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 298	-549 588
ÅRETS RESULTAT		-48 298	-549 588

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	21 978 409	22 286 735
Inventarier	Not 9	0	6 839
Summa materiella anläggningstillgångar		21 978 409	22 293 574
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 978 409	22 293 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		141 036	6 668
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 067 008	822 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 378	28 759
Summa kortfristiga fordringar		1 237 422	857 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 237 422	857 482
SUMMA TILLGÅNGAR		23 215 831	23 151 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 674 092	23 674 092
Fond för yttre underhåll	Not 12	149 400	111 000
Summa bundet eget kapital		23 823 492	23 785 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 471 090	-4 883 102
Årets resultat		-48 298	-549 588
Summa fritt eget kapital		-5 519 388	-5 432 690
SUMMA EGET KAPITAL		18 304 104	18 352 402
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 827 500
Summa långfristiga skulder		0	2 827 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 545 525	1 777 725
Leverantörsskulder		96 824	54 105
Skatteskulder		3 333	2 812
Övriga skulder		20 880	20 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	245 165	115 630
Summa kortfristiga skulder		4 911 727	1 971 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 215 831	23 151 056

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 204 590	1 192 663
Hyror bostäder	123 232	119 864
Kabel-TV intäkter	47 370	36 000
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Öresutjämning	-11	-41
	1 386 531	1 348 487

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	240	2 255
	240	2 255

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 967	49 200
	Fastighetsskötsel beställning	11 255	1 914
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 500
	Städning entreprenad	46 488	46 688
	Städning enligt beställning	0	4 536
	Hissbesiktning	2 590	2 448
	Myndighetstillsyn	2 528	7 125
	Gemensamma utrymmen	1 198	3 260
	Sophantering	2 241	0
	Gård	2 093	3 431
	Serviceavtal	2 500	2 500
	Förbrukningsmateriel	6 685	4 741
	Fordon	0	489
		127 546	127 832
	Reparationer		
	Tvättstuga	41 312	16 703
	Entré/trapphus	1 931	0
	Lås	2 394	4 691
	VVS	27 387	40 027
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 949
	Elinstallationer	6 038	3 549
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 744
	Hiss	19 206	5 847
	Fönster	2 897	2 932
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 411
	Vattenskada	20 497	0
		121 662	79 853
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	385 000
	Fönster	0	211 375
		0	596 375
	Taxebundna kostnader		
	El	71 307	41 380
	Värme	257 706	254 454
	Vatten	89 463	77 473
	Sophämtning/renhållning	74 020	71 408
		492 496	444 715
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 149	36 838
	Kabel-TV	71 559	50 007
	Bredband	0	8 712
		115 708	95 557
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 127	49 606
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	907 538	1 393 938

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 567	4 377
	Medlemsinformation	0	530
	Hysesförluster	1 140	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	16 000
	Föreningskostnader	802	0
	Fritids- och trivselkostnader	274	155
	Förvaltningsarvode	68 724	65 239
	Förvaltningsarvodena övriga	1 713	0
	Administration	17 437	3 706
	Korttidsinventarier	9 040	0
	Konsultarvode	1 613	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		125 205	94 957

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	34 000
	Sociala kostnader	10 681	10 681
		44 681	44 681

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	205 228	205 228
	Yttertak K3	52 340	52 340
	Fönster/dörrar och portar K3	445	445
	Förbättringar	39 485	39 485
	Markanläggning	10 828	10 828
	Inventarier	6 839	6 840
		315 165	315 166

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 537 110	26 537 110
	Utgående anskaffningsvärde	26 537 110	26 537 110
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 250 375	-3 942 049
	Årets avskrivningar enligt plan	-308 326	-308 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 558 701	-4 250 375
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 978 409	22 286 735
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 766 686	2 766 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		49 800 000	45 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 800 000	45 200 000
		49 800 000	45 200 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 520	134 520
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 520	134 520
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-127 681	-120 841
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 839	-6 840
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-134 520	-127 681
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 839
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	24 423	22 957
	Klientmedel hos SBC	236 044	510 884
	Räntekonto hos SBC	806 541	288 213
		1 067 008	822 055
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	11 385	11 385
	Kabel-TV	17 993	17 374
		29 378	28 759

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	111 000	111 000
	Reservering enligt stadgar	149 400	111 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 000	-111 000
	Vid årets slut	149 400	111 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,660 %	1 718 025	1 747 725	2023-03-01
	Handelsbanken	1,200 %	2 827 500	2 857 500	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 545 525	4 605 225	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 545 525	-1 777 725	
			0	2 827 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 247 025 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	234 523	115 630
	Hiss	10 642	0
		245 165	115 630

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen planerar att laga vissa skador i fasadens puts under 2023.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Stefan Sagebro
Ordförande

Lars Morgan Mattias Backman
Ledamot

Lena Braxenholm
Ledamot

Robin Rauséus
Ledamot

Kajsa Susanna Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ola Trané
Extern revisor