



Årsredovisning 2022



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 bostadsrättslägenhet.

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 2022. 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.

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2022 haft följande sammansättning:

Anna Helin	ledamot
Anna Berglund	ledamot
Julia Hedin	ledamot
Teodor Hjelmqvist	ledamot
Katja Skog	ledamot
Jan-Ole Olsson	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder på innergård Nytt grus, nya stenplattor.
Anlitat annan städfirma.
Anlitat arborist på innergården.
Reparation av torktumlare i tvättstuga.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Vid årets slut var antalet medlemmar 35 st. Det har skett 1 överlåtelse under 2022.

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 2022 är 48.300 kr. (år 2021 47.600 kr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 305	1 270	1 294	1 254
Resultat efter finansiella poster	-450	-1 474	159	213
Soliditet (%)	8,7	11,3	35,5	33,6

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 879	1 049 366	1 271 311	-1 474 026	976 530
Disposition av föregående års resultat:		68 688	-1 542 714	1 474 026	0
Årets resultat				-450 350	-450 350
Belopp vid årets utgång	129 879	1 118 054	-271 403	-450 350	526 180

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	494 405
årets förlust	-450 350
	44 055

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	84 324
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-18 397
i ny räkning överföres	-21 872
	44 055

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 305 011	1 270 317
Övriga rörelseintäkter		1 928	2 167
Summa rörelseintäkter		1 306 939	1 272 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-907 456	-795 760
Övriga externa kostnader	4	-239 901	-72 212
Personalkostnader		-32 855	-27 855
Avskrivningar		-415 514	-1 733 363
Summa rörelsekostnader		-1 595 726	-2 629 190
Rörelseresultat		-288 787	-1 356 706
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 563	-117 320
Summa finansiella poster		-161 563	-117 320
Resultat efter finansiella poster		-450 350	-1 474 026
Årets resultat		-450 350	-1 474 026

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 582 496	11 929 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	321 613	390 381
Pågående nyanläggningar	7	2 293 006	2 293 006
Summa materiella anläggningstillgångar		14 197 115	14 612 629
Summa anläggningstillgångar		14 197 115	14 612 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	116 178	354 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	114 652	102 512
Summa kortfristiga fordringar		230 830	457 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		498 300	401 131
Summa kassa och bank		498 300	401 131
Summa omsättningstillgångar		729 130	858 487
SUMMA TILLGÅNGAR		14 926 245	15 471 116

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 879	129 879
Fond för yttre underhåll		1 118 054	1 049 366
Summa bundet eget kapital		1 247 933	1 179 245
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		494 405	2 037 119
Årets resultat		-450 350	-1 474 026
Summa fritt eget kapital		44 055	563 093
Summa eget kapital		1 291 988	1 742 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 297 500	11 033 150
Summa långfristiga skulder		10 297 500	11 033 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 035 650	2 447 900
Förskott från kunder		7 500	0
Leverantörsskulder		114 880	48 254
Skatteskulder		789	4 418
Övriga skulder		2 699	7 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	175 239	187 298
Summa kortfristiga skulder		3 336 757	2 695 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 926 245	15 471 116

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 2022.

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	919 781	901 692
Årsavgifter lokaler	82 480	82 480
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	93 007	90 001
Hysesintäkter, lokaler ej moms	4 400	4 800
Hysesintäkter, p-plats ej moms	24 000	10 000
Hysesintäkter, bostäder	62 400	62 400
	1 305 012	1 270 317

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	3 334	3 227
Trädgårdsskötsel	23 728	0
Städning	51 159	28 258
Systematiskt brandskyddsarbete	9 394	0
Reparationer	19 788	20 442
Planerat underhåll	18 397	0
Fastighetsel	95 742	62 132
Fjärrvärme	258 353	278 974
Vatten- och avlopp	59 766	54 998
Avfallshantering	37 240	25 082
Fastighetsförsäkring	40 180	38 639
Tomträttsavgälder	198 075	180 350
Kabel-TV	31 726	30 922
Förbrukningsmaterial	0	5 742
Förbrukningsinventarier	0	4 100
Fastighetsskatt	21 080	24 960
Kommunal fastighetsavgift	39 494	37 934
	907 456	795 760

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	52 888	45 524
Bankkostnader	165 027	0
Upprättande av underhållsplan	0	9 660
Övriga externa tjänster	1 811	0
Revisionsarvode	7 100	6 800
Övriga poster	13 075	10 228
	239 901	72 212

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 658 146	5 457 703
Inköp		8 200 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 658 146	13 658 146
Ingående avskrivningar	-1 728 904	-64 309
Årets avskrivningar	-346 746	-1 664 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 075 650	-1 728 904
Utgående redovisat värde	11 582 496	11 929 242
Taxeringsvärden byggnader	15 987 000	11 926 000
Taxeringsvärden mark	12 121 000	10 970 000
	28 108 000	22 896 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivningstid 20 år.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Ingående avskrivningar	-1 000 575	-931 807
Årets avskrivningar	-68 768	-68 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 069 343	-1 000 575
Utgående redovisat värde	321 613	390 381

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111	2 293 006	2 293 006
	2 293 006	2 293 006

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	0	252 496
Skattefordringar och skattekonto	2 378	5 406
Avräkningsfordran på Fastum	113 800	96 942
	116 178	354 844

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavgift	50 625	46 200
Försäkringspremier	38 406	36 688
Medlemsavgift	4 880	0
Kabel TV	8 726	7 911
Ekonomisk förvaltning	12 015	11 713
	114 652	102 512

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 26205	1,07	2023-03-28	1 316 250	1 413 750
SEB 13992	1,07	2023-03-28	980 400	1 010 800
SEB 63199	1,07	2023-03-28	471 250	484 250
SEB 27873	1,07	2023-03-28	267 750	274 750
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			-3 035 650	-2 447 900
			10 297 500	11 033 150

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: 3 035 650 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

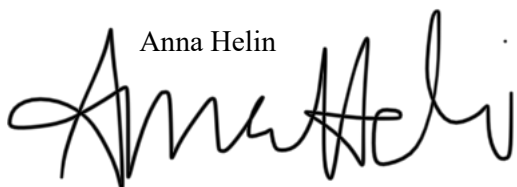
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	3 613	2 953
Förutb hyror/avgifter, ej moms	97 478	117 619
Värme	39 007	40 601
El	15 166	7 936
Städning	0	2 700
Vatten	11 075	9 188
Avfall	0	4 501
Ber arvode för revision extern	8 900	1 800
	175 239	187 298

Not 12 Ställda säkerheter

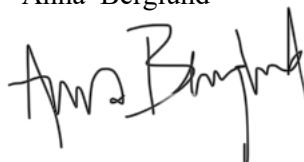
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 037 600	6 037 600
	6 037 600	6 037 600

Stockholm 2023-11 juni

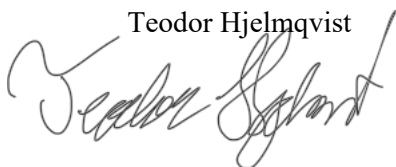
Anna Helin



Anna Berglund



Teodor Hjelmqvist



Julia Hedin



Katja Skog



Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -12 juni

Gunnar Haglund
Revisor

