

**Brf Vattuormen 31**  
**Org nr 716416-6774**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 220101 - 221231**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

5

*ax*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vattuormen 31, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.01.01 – 2022.12.31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 15 december 1978 och registrerades den 18 juni 1979. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattuormen 31, Jakob Westinsgatan 6 i Stockholm. Lagfart i fastigheten beviljades den 27 december 1979.

#### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- Helena Lindström (ordf)
- Anna Löfmarck
- Ingvar Olsson
- Morgan Herou
- Katarina Söderstedt

Suppleanter har varit:

- Anders Uvenbeck
- Martin Larsson
- Per Erik Rosendahl

#### Revisor

- Per Vrethem

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två i förening.

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22:a maj 2022. Under året har sex styrelsemöten hållits.

#### Medlemsinformation

Föreningen har 33 medlemmar (25 lägenheter och 1 lokal). Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett.

#### Städdag

Gemensam städdag hade vi den 22/5 (samma dag som årsstämman) och den 18/9. Bägge tillfällena var relativt välbesökta – vi fick mycket gjort och lärde känna varandra runt grillen på kvällen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Underhåll

I början av året ägnades mycket tid åt eftersläpande aktiviteter från trapphusreoveringen, fjolårets stora satsning.

Vi lät sedan montera nya räcken och en wire på taket så att våra leverantörer har någonting att ansluta sig till.

Styrelsen gjorde en översyn av brandskyddet på gemensamma ytor. Två nya brandsläckare finns nu i källaren.

KS A al

På en av städdagarna gjorde vi en specialinsats när delar av trätrallen på bakgården fick bytas ut. Den håller nu några år till, medan vi tar fram en ny plan för bakgården.

Vi genomförde en genomgång av alla cyklar som stod i källaren och/eller på framsidan. Några var i så dåligt skick att vi skickade bort dem. Andra fanns det fortfarande liv i, så nu har vi fyra låncyklar i källaren till de som behöver (kod = kod till porten).

Källaren, och framför allt tvättstugan, fick en välbehövlig uppfräschning. Timblads Måleri levererade under några veckor sent sommar /början av hösten.

En arborist fick uppdraget att ansa syréner och lönn på framsidan.

En ombyggnation i lägenhet 1503 orsakade under hösten ett hål i väggen hos lägenhet 1504. Snickare och målare från Alviks Måleri anlätades för att återställa under februari månad 2023.

Sopsortering initierades i december på Sthlms Stads initiativ. Alla hushåll har fått en ny behållare till köket, påsar, och vi ett nytt kärl på framsidan av huset. I samband med detta så tog vi bort tidningsinsamlingskärl (inte många som använder det numera annat än till pizza-kartonger, och det kostar oss lite varje månad).

#### Administration

Styrelsen har förfinat processen runt den ekonomiska planen, med en tydlig budgetering av poster i underhållsplanen, en tätare uppföljning av kostnadsposter som värme och el och en löpande bild av föreningens likviditet som förväntas vara fortsatt god.

När det gäller föreningens kassa ser styrelsen inga stora behov av finansiella investeringar under 2023, och har således valt att knyta 300 KSEK till ett fasträntekonto på 1 år som ger ca 2,6 % i ränta.

Vi har anslutit förening till den externa tjänsten Booli. Alla medlemmar är upplagda som medlemmar och på Boappa finns en del information runt föreningen samt möjligheter att chatta och/eller rapportera fel.

Flerårsöversikt, kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	979	1 010	951	940	918
Resultat efter finansiella poster	180	-109	237	110	-931
Soliditet %	90	90	91	90	86

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

ws  
A

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre reparationsfond</b>	<b>Kapitaltillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	2 272 400	58 630	1 072 378	647 432	-108 668
Disposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-108 668	108 668
Årets resultat		1 430		-1 430	180 202
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 272 400</b>	<b>60 060</b>	<b>1 072 378</b>	<b>537 335</b>	<b>180 202</b>

**Förslag till resultatdisposition**

220101- 221231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	537 335
Årets resultat	180 202
<b>Totalt</b>	<b>717 537</b>

Disponeras för:

Överföring till balanserat resultat	716 107
Avsättning till yttre fond	1 430
<b>Totalt</b>	<b>717 537</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*Handwritten signature*

RESULTATRÄKNING	Not	220101-221231	210101-211231
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens årsavgifter o hyresintäkter		979 496	1 010 164
Brandkontoret utdelning		11 040	13 403
<b>Summa rörelseintäkter</b>	1	<b>990 536</b>	<b>1 023 567</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-690 782	-1 019 515
Övriga externa kostnader	3	-54 776	-50 866
Avskrivning anläggningstillgångar	4	-65 784	-61 842
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-811 342</b>	<b>-1 132 223</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>179 194</b>	<b>-108 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 020	0
Räntekostnader		-13	-12
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 007</b>	<b>-12</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>180 202</b>	<b>-108 668</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>180 202</b>	<b>-108 668</b>

ks  
Kac



BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	2 076 322	2 087 050
Fastighetsinvesteringar	6	1 523 199	1 572 999
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 686	24 942
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 619 207</b>	<b>3 684 991</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 619 207</b>	<b>3 684 991</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		169 843	165 729
Övriga fordringar		51	4 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 717	37 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 611</b>	<b>208 023</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		749 505	475 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>749 505</b>	<b>475 759</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>961 116</b>	<b>683 782</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 580 323</b>	<b>4 368 773</b>

*Handwritten signature*

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		2 272 400	2 272 400
Fond för yttre underhåll		60 060	58 630
Kapitaltillskott balkonger		1 072 378	1 072 378
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>3 404 838</b>	<b>3 403 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		537 335	647 432
Årets resultat		180 202	-108 668
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>717 537</b>	<b>538 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 122 375</b>	<b>3 942 172</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för inre underhåll		88 100	88 100
<b>Summa avsättningar</b>		<b>88 100</b>	<b>88 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Hysesperiodisering		247 015	239 772
Leverantörsskulder		117 758	93 579
Skatteskulder		5 075	5 149
Övriga skulder		0	1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>369 848</b>	<b>338 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 580 323</b>	<b>4 368 773</b>

us  
Hav

KASSAFLÖDESANALYS	Not	220101-221231	210101-211231
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>180 202</b>	<b>-108 668</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		65 784	61 842
Betald skatt		-74	3 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>245 912</b>	<b>-43 270</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 588	-10 029
Förändring av kortfristiga skulder		31 422	32 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>273 746</b>	<b>-20 882</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstill		0	-26 256
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-26 256</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Övrig förändring av eget kapital			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>273 746</b>	<b>-47 138</b>
Likvida medel vid årets början		475 759	522 897
Likvida medel vid årets slut		749 505	475 759

ks H av



## NOTER

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och markanläggningar	67 år
Mark	- år
Fastighetsinvesteringar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

### SPECIFIKATION

220101-221231      210101-211231

#### 1 Föreningens intäkter

Hysesint lokaler ej moms	128 268	124 684
Garage/P-platser ej moms	29 700	39 500
Årsavgifter	734 652	734 652
Förråd / Lokalhyror	0	11 700
Kabel-TV	60 786	55 638
Hysesreduktion	-1 589	0
Överlåtelse-/pantavgifter	2 174	3 570
Indrivningskostn/inkasso	500	250
Administrationskostnad	0	4 095
Fastighetsskatt	25 005	36 075
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>979 496</b>	<b>1 010 164</b>
Brandkontoret-utdelning	11 040	10 560
Övriga rörelseintäkter	0	2 843
<b>Övriga verksamhetsintäkter</b>	<b>11 040</b>	<b>13 403</b>
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>990 536</b>	<b>1 023 567</b>

KS  
AK

	220101-221231	210101-211231
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	-10 274	-7 538
Städning/fönsterputs	-23 820	-23 172
Sotning	0	-7 071
Obligatoriska besiktnkost	-3 875	0
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-37 969</b>	<b>-37 781</b>
Gemensamma utrymmen r/u	-8 293	-34 527
Hissar r/u	-3 294	-129 718
Källare r/u	-56 250	0
Trapphus r/u	0	-225 281
Hissar r/u	0	-1 456
VVS r/u	0	-19 925
El r/u	-2 749	-9 400
Tak r/u	-17 500	0
Fönster r/u	0	-10 000
Portar r/u	0	-7 652
Gård/markanläggning r/u	-5 609	0
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-93 695</b>	<b>-437 959</b>
El	-52 621	-38 547
Värme	-253 539	-261 313
Vatten	-30 778	-22 536
Sophämtning	-30 858	-27 097
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-367 796</b>	<b>-349 493</b>
Försäkringar	-41 264	-39 628
Kabel-TV	-79 863	-89 319
<b>Risikkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-121 127</b>	<b>-128 947</b>
Fastighetsskatt	-70 195	-65 335
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-70 195</b>	<b>-65 335</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-690 782</b>	<b>-1 019 515</b>
Dataprogram	-832	0
Mötes/trivselkostnader	-5 581	-1 141
Kontorsmtrl/porto	-1 098	-164
Porto	-1 805	-966
Redovisningstjänster	-35 748	-36 359
Bankkostnader	-3 750	-5 592
Tidning/tidskr/facklitt	0	-689
Fastighetsägarna	-5 162	-5 034
Övriga kostn avdragsgilla	-800	-921
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-54 776</b>	<b>-50 866</b>
Avskr byggnader	-10 728	-10 728
Avskrivn fastighetsinv	-49 800	-49 800
Avskr inventarier/maskin	-5 256	-1 314
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-65 784</b>	<b>-61 842</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-811 341</b>	<b>-1 132 223</b>

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN	221231	211231
<b>5 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 537 500	2 537 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 537 500</b>	<b>2 537 500</b>
Ingående avskrivningar	-450 450	-439 722
Årets avskrivningar	-10 728	-10 728
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-461 178</b>	<b>-450 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 076 322</b>	<b>2 087 050</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>82 822 000</b>	<b>59 086 000</b>
Byggnader	23 360 000	17 754 000
Mark	59 462 000	41 332 000
<b>6 Fastighetsinvesteringar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 991 696	1 991 696
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 991 696</b>	<b>1 991 696</b>
Ingående avskrivningar	-418 697	-368 897
Årets avskrivningar	-49 800	-49 800
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-468 497</b>	<b>-418 697</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 523 199</b>	<b>1 572 999</b>
<b>7 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärden	266 998	240 742
Inköp	0	26 256
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>266 998</b>	<b>266 998</b>
Ingående avskrivningar	-242 056	-240 742
Årets avskrivningar	-5 256	-1 314
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-247 312</b>	<b>-242 056</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 686</b>	<b>24 942</b>
<b>8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	39 494	37 674
Boappa	1 668	0
Ränta	555	0
<b>Totalt</b>	<b>41 717</b>	<b>37 674</b>

ks  
ar

<b>9 Ställda säkerheter</b>	221231	211231
Fastighetsinteckningar	495 000	1 070 000

För täckning av checkkredit, pantbrevet ägarregistrerat/återlämnat 2023-04-13

#### UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-04-30



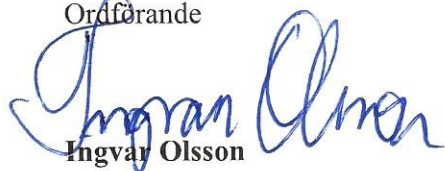
**Helena Lindström**  
Ordförande



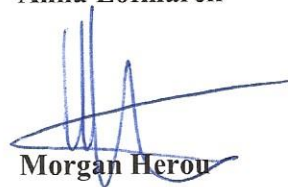
**Anna Löfmarck**



**Katarina Söderstedt**



**Ingvar Olsson**

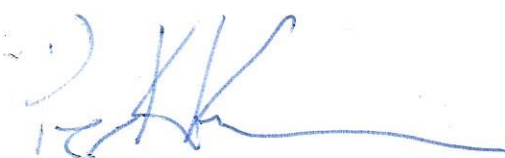


**Morgan Herou**

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-

05-25



**Per Vrethem**  
Internrevisor