

Årsredovisning 2023

Brf Vattuormen 31

716416-6774



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattuormen 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-03-03.

Äktä förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattuormen 31	1979	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 752 kvm och 1 lokal om 130 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Lindström	Ordförande
Anna Löfmarck	Styrelseledamot
Katarina Söderstedt	Styrelseledamot
Martin Larsson	Styrelseledamot
Oskar Björs	Styrelseledamot

Valberedning

Per Rosendahl

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Per Vrethem	Internrevisor
Sandra Trtica	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK-besiktning

- 2022** ● Målning av tvättstugan

- 2021** ● Renovering port
Renovering entré och trapphus
Nytt lås och handtag i dörr mot gård
Byte av gamla elstigar

- 2020** ● Nya handtag och låskistor piskbalkonger

Planerade underhåll

- 2024** ● Underhållsmålning av fönster
Underhåll av garageport
Förbättrad ventilation genom ökat självdrag fönster

Avtal med leverantörer

Före detta leverantör av Redovisningstjänster	Stor Redovisning AB
Leverantör värme	Stockholm Exergi
Leverantör el	Fortum El
Levererar el-nätet	Ellevio
Levererar vatten	Stockholms Vatten
Underhåll av fjärrvärmecentralen	STC Schneider El
Städning trapphus	Berge Städ AB
Sophämtning	Stockholm Avfall
Underhåll av hiss	Hissen AB
Ny leverantör av Redovisningstjänster	Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

2023 var ett år som kretsade kring administrativa uppgifter mer än rent underhåll av byggnaden.

- Vi bytte bokföringsbyrå.
- Vi har påbörjat arbetet med att uppdatera våra Stadgar och Tillägg till stadgar.
- Vi har haft flera ombyggnationer av lägenheter pågående under året, där styrelsen har behövt vara aktiv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen låste 300 KSEK på ett års sikt ett fasträntekonto till en högre ränta.

Alla konton flyttades i slutet av 2023 från Swedbank till Handelsbanken (anslutna till Nabo).

Förändringar i avtal

Ett förnyat avtal med våra hyresgäster Trägolvmästarna AB har ingåtts. Detta p.g.a. ändrade formalia.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 009	979	1 010	951
Resultat efter fin. poster	214	180	-109	237
Soliditet (%)	93	90	90	91
Yttre fond	61	60	-	-
Taxeringsvärde	82 822	82 822	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	419	419	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	75,0	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	0	0	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	149	131	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	28	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	16	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	198	179	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 272	-	-	2 272
Fond, yttre underhåll	60	-	1	61
Direkt kapitaltillskott	1 072	-	-	1 072
Balanserat resultat	537	180	-1	716
Årets resultat	180	-180	214	214
Eget kapital	4 122	0	214	4 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	716
Årets resultat	214
Totalt	931

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1
Balanseras i ny räkning	929
	931

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 009	979
Övriga rörelseintäkter	3	16	11
Summa rörelseintäkter		1 025	991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-693	-691
Övriga externa kostnader	8	-65	-55
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66	-66
Summa rörelsekostnader		-825	-811
RÖRELSERESULTAT		200	179
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1	-0
Summa finansiella poster		14	1
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		214	180
ÅRETS RESULTAT		214	180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 539	3 600
Maskiner och inventarier	11	14	20
Summa materiella anläggningstillgångar		3 553	3 619
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 553	3 619
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1	170
Övriga fordringar	12	6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54	42
Summa kortfristiga fordringar		59	212
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 034	750
Summa kassa och bank		1 034	750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 094	961
SUMMA TILLGÅNGAR		4 647	4 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 345	3 345
Fond för yttre underhåll		61	60
Summa bundet eget kapital		3 406	3 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		716	537
Årets resultat		214	180
Summa fritt eget kapital		931	718
SUMMA EGET KAPITAL		4 337	4 122
Avsättningar			
Avsättningar		88	88
Summa avsättningar		88	88
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42	118
Skatteskulder		7	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	173	247
Summa kortfristiga skulder		222	370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 647	4 580

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	200	179
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	66	66
	266	245
Erhållen ränta	15	1
Erlagd ränta	-1	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280	246
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	152	-4
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-148	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285	274
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	285	274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	750	476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 034	750

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattuormen 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	735	735
Hysesintäkter, lokaler	176	153
Hysesintäkter, p-platser	38	30
Kabel-TV/Bredband	59	61
Intäktsreduktion	0	-2
Övriga intäkter	1	3
Summa	1 009	979

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	7	0
Återbetaln. all Framtid	10	11
Summa	16	11

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	3	10
Städning	26	24
Besiktning och service	11	4
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	41	38

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Bostäder	9	0
Källarutrymmen	14	56
Övriga gemensamma utrymmen	0	8
El	0	3
Hissar	4	3
Tak	23	18
Gård/markytor	0	6
Summa	49	94

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	43	53
Uppvärmning	291	254
Vatten	38	31
Sophämtning	29	31
Summa	401	368

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43	41
Bredband/Kabeltv	86	80
Fastighetsskatt	72	70
Summa	202	191

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Programvaror	2	1
Övriga förvaltningskostnader	22	18
Ekonomisk förvaltning	41	36
Summa	65	55

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader	1	0
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	1	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 529	4 529
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 529	4 529
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-930	-869
Årets avskrivning	-61	-61
Utgående ackumulerad avskrivning	-990	-930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 539	3 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 823</i>	<i>1 823</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 360	23 360
Taxeringsvärde mark	59 462	59 462
Summa	82 822	82 822

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	267	267
Utgående anskaffningsvärde	267	267
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-247	-242
Avskrivningar	-5	-5
Utgående avskrivning	-253	-247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14	20

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	0
Summa	6	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	42
Försäkringspremier	43	0
Förvaltning	9	0
Summa	54	42

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
El	4	0
Uppvärmning	43	0
Vatten	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	114	247
Summa	173	247

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 070	1 070

Underskrifter

Stockholm, 2024-04-29

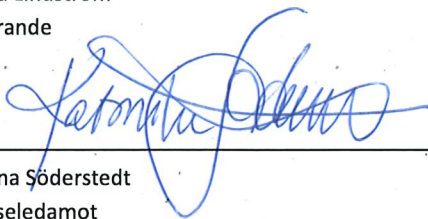
Ort och datum



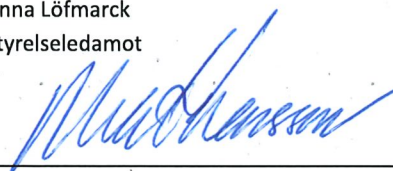
Helena Lindström
Ordförande



Anna Löfmarck
Styrelseledamot



Katarina Söderstedt
Styrelseledamot

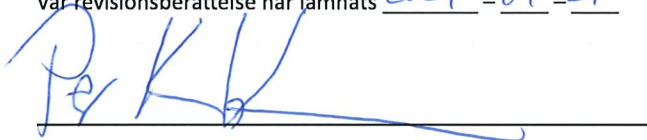


Martin Larsson
Styrelseledamot



Oskar Björs
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29



Per Vrethem
Internrevisor



Sandra Trtica
Internrevisor