

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen

# Vattuormen 42

Org.nr 716460-1788

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31



---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattuormen 42 med adress Garvar Lundins gränd 9-10, Stockholm. 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Årsavgifterna höjdes med 10 % per 1 mars 2024.

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

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1988-02-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

### Styrelse och revisorer

Ordförande: Joacim Öhrn  
Ledamöter: Henrik Bartoldsson, Caroline Bergström, Anna Danielsson, Sara Demirer, Anette Gustafsson och Anna Hellström  
Suppleanter: Mirjana Fransson Mireblad  
Revisorer: Anders Karlén, MOORE Allegretto AB

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Styrelsen har sedan föregående årsmöte haft 5 protokollförda sammanträden t.o.m. 2024-03-21. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter.

## Fastighetsfakta

Fastigheten Vattuormen 42 förvärvades 2002. Fullvärdesförsäkring finns hos If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten byggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus. Byggnadens yta är enligt det senaste taxeringsbeskedet 2 833 kvm, varav 2 572 kvm utgör boyta och 261 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

<i>Lägenheter</i>	<i>Antal</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
1 rum och kök	24 st	Lokal 1	97 kvm	2025-06-30
2 rum och kök	9 st	Lokal 2	45 kvm	2025-06-30
3 rum och kök	7 st	Lokal 3	119 kvm	2026-12-31
3,5 rum och kök	1 st			
7 rum och kök	1 st			

Under året har 6 lägenheter överlåtits till nya ägare. Vi har samma hyresgäster i våra affärslokaler som förra året. Alla tre lokaler och uthyrda och på grund av ökning av KPI höjdes lokalhyrorna med ca 10,8%. Lokalerna nyttjas främst som musikstudios samt till viss del som kontor.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som reviderades 2012 och sträcker sig fram till 2035.

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2023:

- Fasadrenoveringen som startade 2022 i 9an slutfördes under våren.
- Inga ytterligare förbättringar eller investeringar har gjorts under 2023.

## Planerat underhåll

- Under 2024 kommer relining göras av rören i fastighetens bottenplatta.

## Förvaltning och skötsel

Fastighetsskötare är FSS Fastighetsservice AB och den ekonomiska förvaltningen utförs av Bokhållaren Klas Flodmark.

## Ekonomi

Resultatet blev ca 750 000 kr högre än föregående år, och drygt 1 200 000 kr högre än budget. Detta beror framför allt på att relining av fastighetens bottenplatta inte utfördes som budgeterat 2023 utan har skjutits fram till 2024. Föreningen har en ekonomisk buffert för att kortsiktigt klara normala underhålls- och reparationsarbeten. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Flerårsöversikt

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 140 647	2 021 544	2 018 856	2 014 916
Resultat efter finansiella poster	-351 467	-1 106 788	-178 165	-252 242
Totala tillgångar	48 031 830	48 593 923	49 197 474	49 404 324
Eget kapital	34 886 854	35 238 320	36 345 108	36 523 272
Taxeringsvärde	125 769 000	125 769 000	86 767 000	86 767 000
varav byggnad	36 814 000	36 814 000	27 507 000	27 507 000
varav mark	88 955 000	88 955 000	59 260 000	59 260 000
Soliditet	73%	73%	74%	74%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	679,1	652,5	652,5	652,5
Hysesintäkter / kvm lokalyta	1 417,2	1 234,8	1 225,2	1 211,0
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 856,6	4 856,6	4 868,8	4 881,0
Lån / kvm totalyta	4 382,8	4 382,8	4 393,9	4 404,9
Energikostnad / kvm totalyta	197,5	186,4	186,5	169,6
Sparande per kvm totalyta	117,3	158,7	63,7	37,7
Räntekänslighet	7,2	7,4	7,5	7,5
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	10%	10%	14%	14%
Årsavgifternas andel av totala intäkter	82%	83%	83%	83%

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Utgående balans</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disp. av föreg. års resultat</b>	<b>Ingående balans</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatser	34 732 551	0	0	34 732 551
Upplåtelseavgifter	6 045 588	0	0	6 045 588
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0
<b>Sa bundet kapital</b>	<b>40 778 139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 778 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 539 819	-1 106 788	-1 106 788	-4 433 031
Årets resultat	-351 467	755 321	1 106 788	-1 106 788
<b>Sa fritt eget kapital</b>	<b>-5 891 286</b>	<b>-351 467</b>	<b>0</b>	<b>-5 539 819</b>
<b>Sa eget kapital</b>	<b>34 886 853</b>	<b>-351 467</b>	<b>0</b>	<b>35 238 320</b>
<b>Resultatdisposition</b>				
<u>Till stämmans förfogande står följande medel</u>				
Årets resultat				-351 467
Balanserat resultat				-5 539 819
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar				0
<b>Totalt</b>				<b>-5 891 286</b>
<u>Styrelsen föreslår följande disposition</u>				
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes				0
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres				0
<b>I ny räkning balanseras</b>				<b>-5 891 286</b>

## RESULTATRÄKNING

		2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 140 647	2 021 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 529	11 019
		<u>2 155 176</u>	<u>2 032 563</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	Not 4	-160 763	-128 633
Reparation och underhåll	Not 5	-601 838	-1 447 859
Taxebundna kostnader	Not 6	-649 718	-599 515
Övriga driftskostnader	Not 7	-280 381	-280 296
Förvaltningskostnader	Not 8	-152 515	-122 126
Avskrivningar		-359 268	-359 264
		<u>-2 204 483</u>	<u>-2 937 692</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 307</b>	<b>-905 130</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 217	-201 838
		<u>-302 160</u>	<u>-201 658</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-351 467</b>	<b>-1 106 788</b>
<b>Skatt</b>			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-351 467</b>	<b>-1 106 788</b>

---

## BALANSRÄKNING

---

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 9	46 139 416	46 351 768
Reparationer	Not 10	526 451	673 367
		<hr/>	<hr/>
		46 665 867	47 025 135
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 665 867</b>	<b>47 025 135</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 444	84 969
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	226	4 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 347	79 007
		<hr/>	<hr/>
		120 017	168 076
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 245 946</b>	<b>1 400 712</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 365 963</b>	<b>1 568 788</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		 <b>48 031 830</b>	 <b>48 593 923</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-34 732 551	-34 732 551
Upplåtelseavgifter		-6 045 588	-6 045 588
Fond för yttre underhåll		0	0
		<u>-40 778 139</u>	<u>-40 778 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 539 819	4 433 031
Årets resultat		351 467	1 106 788
		<u>5 891 285</u>	<u>5 539 819</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-34 886 854</b>	<b>-35 238 320</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13,14	-12 491 076	-12 491 076
		<u>-12 491 076</u>	<u>-12 491 076</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-345 998	-636 141
Skatteskulder		-61 672	-33 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	-246 231	-194 914
		<u>-653 901</u>	<u>-864 527</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-48 031 830</b>	<b>-48 593 923</b>



---

## KASSAFLÖDE

---

	2023	2022
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-351 467	-1 106 788
Avskrivningar	359 268	359 264
	<u>7 801</u>	<u>-747 524</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	48 059	-140 221
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-210 627	534 665
	<u>-162 568</u>	<u>394 444</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av upplåtelseavgifter	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	-31 428
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b><u>-154 766</u></b>	<b><u>-384 508</u></b>
Likvida medel vid årets början	1 400 712	1 785 220
Likvida medel vid årets slut	1 245 946	1 400 712

---

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

---

### Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar enligt plan baseras på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade nyttjandeperioden. Samtliga avskrivningar på byggnader och tidigare utförda renoveringar sker enligt linjär avskrivningsplan (fastigheten 100 år, renoveringar 20 år).

### Not 2 - Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemsavgifter	1 746 666	1 678 260
Hysesintäkter lokaler	393 981	343 284
	<u>2 140 647</u>	<u>2 021 544</u>

I föreningens medlemsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, bas-abonnemang för tv, bredband och telefoni.

### Not 3 - Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Administrativa avgifter	6 875	2 939
Övriga intäkter	7 654	8 080
	<u>14 529</u>	<u>11 019</u>

### Not 4 - Fastighetsskötsel

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	27 993	25 494
Snöröjning	16 875	2 913
Trappstädning	43 728	41 880
Övrig fastighetsskötsel	72 167	58 346
	<u>160 763</u>	<u>128 633</u>

**Not 5 - Reparationer och underhåll**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lägenheter	90 699	41 677
Lokaler	0	64 562
Gemensamma utrymmen	124 191	109 934
Tvättstuga	5 541	0
Hissar	17 763	0
Fasader	326 369	1 159 564
Gården	37 275	72 122
	<hr/>	<hr/>
	601 838	1 447 859

**Not 6 - Taxebundna kostnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
El	47 984	85 085
Fjärrvärme	430 161	372 651
Vatten och avlopp	84 728	73 424
Sophämtning	86 845	68 355
	<hr/>	<hr/>
	649 718	599 515

**Not 7 - Övriga driftskostnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsförsäkringar	69 953	80 189
TV och bredband	76 000	68 619
Fastighetsskatt	134 428	131 488
	<hr/>	<hr/>
	280 381	280 296

**Not 8 - Förvaltningskostnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsekostnader	33 697	15 261
Revision	14 965	16 000
Kameral förvaltning	56 250	56 250
Konsultarvode	7 500	0
Avgift till organisationer	5 730	5 162
Bankkostnader	3 438	3 308
Övriga förvaltningskostnader	30 935	26 146
	<hr/>	<hr/>
	152 515	122 126

<b>Not 9 - Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Anskaffningsvärde mark	27 027 267	27 027 267
Anskaffningsvärde byggnader	21 235 709	21 235 709
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
	<hr/>	<hr/>
	48 262 976	48 262 976
<u>Akkumulerade avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar byggnad	-1 911 208	-1 698 856
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-212 352	-212 352
	<hr/>	<hr/>
	-2 123 560	-1 911 208
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	 <b>46 139 416</b>	 <b>46 351 768</b>
 <b>Taxeringsvärde</b>	 <b>2023-12-31</b>	 <b>2022-12-31</b>
Taxeringsvärde byggnad	36 814 000	36 814 000
Taxeringsvärde mark	88 955 000	88 955 000
	<hr/>	<hr/>
	125 769 000	125 769 000
 <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	6 769 000	6 769 000
	<hr/>	<hr/>
	125 769 000	125 769 000
 <b>Not 10 – Värdehöjande åtgärder</b>	 <b>2023-12-31</b>	 <b>2022-12-31</b>
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Anskaffningsvärde	2 947 205	2 947 205
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
	<hr/>	<hr/>
	2 947 205	2 947 205
<u>Akkumulerade avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar	-2 273 838	-2 126 926
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-146 916	-146 912
	<hr/>	<hr/>
	-2 420 754	-2 273 838
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	 <b>526 451</b>	 <b>673 367</b>

<b>Not 11 - Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	226	4 100
	<u>226</u>	<u>4 100</u>

<b>Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	99 347	79 007
	<u>99 347</u>	<u>79 007</u>

<b>Not 13 - Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Löptid</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>
Stadshypotek	8 år	2030-03-01	1,87%	1 400 000
Stadshypotek	8 år	2026-12-30	2,05%	3 800 000
Stadshypotek	5 år	2025-03-01	1,06%	1 400 000
Stadshypotek	3 mån	2024-03-03	4,90%	2 700 000
Stadshypotek	3 mån	2024-03-07	4,90%	300 000
Stadshypotek	3 mån	2024-03-03	4,90%	2 891 076
				<u>12 491 076</u>

<b>Not 14 – Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 287 827	20 287 827
	<u>20 287 827</u>	<u>20 287 827</u>

<b>Not 15 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 231	194 914
	<u>246 231</u>	<u>194 914</u>

**Not 16 – Väsentliga händelser efter årets slut**

- Styrelsen beslutade att årsavgifterna ska höjas med 10% fr o m 2024-03-01
- Vi har installerat barnvagnsramp ner till Barnvagns- och Cykelförrådet i källargången 10an
- De problemfyllda automatiska dörröppnarna har monterats bort och ersatts med mekaniska stängare.

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Stockholm den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

-----  
Joacim Öhrn  
Ordförande

-----  
Henrik Bartoldsson  
Ledamot

-----  
Caroline Bergström  
Ledamot

-----  
Anna Danielsson  
Ledamot

-----  
Sara Demirer  
Ledamot

-----  
Anette Gustafsson  
Ledamot

-----  
Anna Hellström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

-----  
Anders Karlén  
Auktoriserad revisor