

Årsredovisning 2020

Brf Vattenkonsten 1

Org nr 702002-6238



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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vattenkonsten 1, med säte i Enskede, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 2 juni 2020 haft följande sammansättning:

Erik Lagerholm	ledamot
Anna Helin	ledamot
Anna Berglund	ledamot
Alexandra Norén	ledamot
Daniel Sundqvist	ledamot
Teodor Hjelmqvist	ledamot
Ole Olsson	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Revisor

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

Valberedning

Oskar Bergseth

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

styrelsen har under 2020 upphandlat och förberett en omfattande renovering av husets tak, fasad och fönster.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Vid årets slut var antalet medlemmar 36 st. Det har skett 5 överlåtelse under 2020.

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 2020 är 47.300 kr. (år 2019 46.500 kr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 294	1 254	1 214	1 181
Resultat efter finansiella poster	159	213	79	129
Soliditet (%)	35,5	33,6	31,6	40,6

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 879	911 990	1 802 581	212 518	3 056 968
Disposition av föregående års resultat:		68 688	143 830	-212 518	0
Årets resultat				159 396	159 396
Belopp vid årets utgång	129 879	980 678	1 946 411	159 396	3 216 364

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 946 411
årets vinst	159 396
	2 105 807

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	68 688
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-111 634
i ny räkning överföres	2 148 753
	2 105 807

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 294 204	1 254 037
Övriga rörelseintäkter		2 561	0
Summa rörelseintäkter		1 296 765	1 254 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-868 941	-720 788
Övriga externa kostnader	4	-103 066	-135 156
Personalkostnader		-28 420	-43 625
Avskrivningar		-68 768	-68 768
Summa rörelsekostnader		-1 069 195	-968 337
Rörelseresultat		227 570	285 700
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 174	-73 182
Summa finansiella poster		-68 174	-73 182
Resultat efter finansiella poster		159 396	212 518
Årets resultat		159 396	212 518

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	5 393 394	5 393 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	459 149	527 917
Pågående nyanläggningar	7	2 293 006	2 293 006
Summa materiella anläggningstillgångar		8 145 549	8 214 317

Summa anläggningstillgångar

8 145 549

8 214 317

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	320 684	311 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 920	75 727
Summa kortfristiga fordringar		421 604	386 798

Kassa och bank

Kassa och bank		501 131	503 011
Summa kassa och bank		501 131	503 011
Summa omsättningstillgångar		922 735	889 809

SUMMA TILLGÅNGAR

9 068 284

9 104 126

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	129 879	129 879
Fond för yttre underhåll	980 678	911 990
Summa bundet eget kapital	1 110 557	1 041 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 946 411	1 802 581
Årets resultat	159 396	212 518
Summa fritt eget kapital	2 105 807	2 015 099
Summa eget kapital	3 216 364	3 056 968

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	5 483 550	5 631 450
Summa långfristiga skulder		5 483 550	5 631 450

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	147 900	147 900
Leverantörsskulder		46 395	55 614
Skatteskulder		4 705	0
Övriga skulder		5 206	6 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	164 164	205 213
Summa kortfristiga skulder		368 370	415 708

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 068 284

9 104 126

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Byggnad skrivs ej av p.g.a. det låga bokförda värdet i jämförelse med taxeringsvärdet.

Aktiverade förbättringsarbeten byggnad 15-25 år, linjär

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 68 688 kr för 2020.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	883 896	846 156
Årsavgifter lokaler	82 480	82 480
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	117 684	115 257
Hysesintäkter, lokaler ej moms	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-plats moms	6 000	6 000
Hysesintäkter, p-plats ej moms	18 000	18 000
Hysesintäkter, bostäder	62 400	62 400
	1 294 204	1 254 037

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	35 870	34 341
Reparationer	45 286	18 310
Planerat underhåll	111 634	47 092
Radonmätning	7 032	0
Fastighetsel	45 755	59 267
Fjärrvärme	252 215	269 594
Vatten- och avlopp	48 102	49 674
Avfallshantering	21 316	22 576
Fastighetsförsäkring	37 202	36 323
Självrisiker	15 738	0
Tomträttsavgälder	147 325	88 300
Kabel-TV	30 781	30 348
Förbrukningsmaterial	6 906	0
Förbrukningsinventarier	1 665	4 200
Fastighetsskatt	24 960	24 960
Kommunal fastighetsavgift	37 154	35 802
	868 941	720 787

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	44 916	48 143
Bankkostnader	1 880	1 400
Övriga externa tjänster	9 480	22 615
Juridisk konsultation	31 922	47 716
Revisionsarvode	6 800	5 000
Övriga poster	8 067	10 282
	103 065	135 156

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 457 703	5 457 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 457 703	5 457 703
Ingående avskrivningar	-64 309	-64 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 309	-64 309
Utgående redovisat värde	5 393 394	5 393 394
Taxeringsvärden byggnader	11 926 000	11 926 000
Taxeringsvärden mark	10 970 000	10 970 000
	22 896 000	22 896 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Ingående avskrivningar	-863 039	-794 271
Årets avskrivningar	-68 768	-68 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-931 807	-863 039
Utgående redovisat värde	459 149	527 917

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111	2 293 006	2 293 006
	2 293 006	2 293 006

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	0	3 029
Skattefordringar	5 280	3 353
Avräkningsfordran på Fastum	315 404	307 718
	320 684	314 100

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgift	41 750	22 075
Försäkringspremier	35 304	33 993
Medlemsavgift	4 760	0
Kabel TV	7 725	7 693
Ekonomisk förvaltning	11 381	11 966
	100 920	75 727

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB 26205	1,07	2023-03-28	1 511 250	1 608 750
SEB 13992	1,07	2023-03-28	1 041 200	1 071 600
SEB 63199	1,07	2023-03-28	497 250	510 250
SEB 27873	1,07	2023-03-28	281 750	288 750
SEB 95330	1,43	2022-02-28	2 300 000	2 300 000
Avgår kortfristig del av skuld			-147 900	-147 900
			5 483 550	5 631 450

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	2 589	2 911
Förutb hyror/avgifter, ej moms	109 415	121 634
Värme	33 347	36 033
El	3 856	6 313
Städning	2 608	0
Vatten	8 569	8 298
Avfall	3 780	3 460
Underhåll	0	26 565
	164 164	205 214

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 037 600	6 037 600
	6 037 600	6 037 600

Stockholm 2021- -

Erik Lagerholm

Anna Helin

Anna Berglund

Alexandra Norén

Teodor Hjelmqvist

Daniel Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Gunnar Haglund
Revisor