

Årsredovisning 2020

BRF VATTENLEDNINGSVÄGEN 51
769605-7665



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VATTENLEDNINGSVÄGEN 51

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

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



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.
- 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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fastigheten Konvolvulus 17 byggdes 1942, och förvärvades av Brf Vattenledningsvägen 51 i december 2000. Föreningen registrerades 2000-06-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar samt källarvåning och vind med totalt tolv bostadslägenheter och en lagerlokal samt gemensamhetsutrymmen såsom källare, vindsförråd, tvättstuga, cykelrum och en egen gård.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

Den totala boytan är 492 kvm. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 47 kvm.

Försäkring

Fastigheten har under 2020 varit fullvärdesförsäkrad med Fastighetsägarnas försäkring via Proinova Agency AB. Försäkringsgivare är Protector. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Nabo. Teknisk förvaltning sköts av styrelsen, med stöd av ett serviceavtal med Loudden Bygg- och fastighetsservice AB.

Underhåll/renoveringar:

Inför föreningens köp av fastigheten år 2000 gjordes en besiktning avseende fastighetens tekniska status. I besiktningens utlåtandet bedömdes behov föreligga för dessa åtgärder inom de närmaste fem åren: *Byte av värmepanna samt varmvattenberedare (klart 2002); Byte av tvättmaskin och torktumlare samt renovering av källargolv (klart 2001), Utbyte av socklar ute mot gård + omdränering husgrund (klart 2004), Renovering av takavvattning med sandfång och invändig takavvattning (klart 2020-21).*

Detta gör att den ursprungliga ekonomiska planen avseende fastighetens tekniska status är genomförd.

2006:

- Isolering av vindsgolvet, höjning av takstolar samt nya vindsförråd avslutats.
- Nytt kakel samt klinkers i tvättstuga och torkrum samt målning av tak, fönster och dörrar i hela källaren. Källardörren har justerats och lagats.

2009:

Energideklaration är utförd via Fastighetsägarna. Enligt denna har huset en god status för sin ålder ur energisynpunkt, delvis tack vare den utförda vindsisoleringen.

2010:

Innerdörrar i källaren bytts ut mot ståldörrar, för att förbättra inbrotts säkerheten i de allmänna utrymmena.

2012:

- Konvertering till bergvärme påbörjades under hösten och färdigställdes under våren 2013. I samband med detta har oljepanna och tank demonterats.
- STOKAB:s kommunala fibernät drogs in till fastigheten.

2015:

Serviceavtal med Electrolux tecknas om årlig tvättstugeservice.

2016:

- Föreningens hyreslägenhet blev ledig och omvandlades till bostadsrätt. Efter omfattande renovering såldes lägenheten juni 2016.
- Arkitektfirman Lookofsky Architecture AB anlitas för att ta fram bygglovshandlingar i syfte att undersöka möjligheten för föreningen att omvandla vindsutrymmet i fastigheten till bostad.

2017:

- Projektering av vindsombyggnad fortsätter, likaså offert för projektledning av vindsombyggnad och andra åtgärder i huset från Byggsamordnare/Lugnet AB. *Med tanke på den rådande bostadsmarknaden samt behov av att prioritera andra åtgärder såsom fönster- och fasadrenovering beslöt styrelsen i december 2017 att skjuta på vidare projektering och ta nytt beslut under 2018. Inga nya beslut tagna 2018-2019.*
- Inkoppling av föreningen till STOKAB:s kommunala fibernät som sedan tidigare dragits till fastigheten.
- OVK genomförs samt rensning av fläkthjul i kök.

2019:

Fastighetens samtliga fönster renoverades, efter att ansökan om bygglov för fönsterbyte avslagits. Samtliga glas har bytts ut. Innerglaset byttes mot energiglas.

2020:

- Relining genomförs av de delar av avloppsledningarna som ligger under källarnivå och ansluter ut till det kommunala nätet, dvs de delar som ej byttes ut 1998. Även dagvattenledningarna relinades och vattenlåsen (sandfången) byttes ut.
- Ny energideklaration är utförd 2020 via Nabo. Där konstateras att huset efter konverteringen till bergvärme 2013 har sänkt sin specifika energianvändning från 191 till 87 kWh/kvm och år, vilket räknas som relativt bra energiprestanda i förhållande till byggnadsåret.
- Årsstämman 2020 beslutade att avsluta projektet med vindsombyggnad och därmed ej lägga mer pengar på förprojektering, då vi kommit fram till att det i nuläget inte har ekonomisk bärkraft. Byggkostnaderna har beräknats bli för stora i förhållande till den begränsade yta som går att konvertera till boyta och sälja.
- Beslut om att lägga om taket togs i november 2020. Arbetet påbörjades vecka 51 och beräknas färdigt i början av februari 2021.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har sedan årsstämman i maj 2020 bestått av:

Stefan Nilsson (Ordförande), Maja Ceric (Kassör), Ida Tengman (Sekreterare) samt Kent Sjöberg (Tekniskt ansvarig).

Kajsa Bengtsson Bok (suppleant), Elina Eriksson Hult (suppleant).

Föreningens revisor är Johan Gyllstedt.

Styrelsen har under 2020 hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Taxeringsvärde:

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 10 600 000 kr, varav markvärdet motsvarar 5 400 000 kr och byggnadsvärdet 5 200 000 kr.

Årsavgifter:

Ingen förändring av årsavgifterna har gjorts under 2020. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 920 kr/kvm.

Belåning:

- 2013 togs ett nytt lån på 526 250kr för att bekosta bergvärmeinstallationen. Amorteras på 25 år, 21 060/år. *I samband med detta gjordes även en engångsamortering på 250 000 på ett av de rörliga lånen.*

- 2014 gjordes även en engångsamortering på 30 000.

Styrelsen arbetade under 2014 fram en långsiktig hållbar amorteringsplan med koppling till föreningens årliga avskrivningar. Detta genomfördes från 2015, och ryms inom ramen för nuvarande ekonomi. Sänkta kostnader för räntor och uppvärmning ger utrymme för regelbundna amorteringar.

- 2016 gjordes en engångsamortering på 1 715 500, med hjälp av intäkter från lägenhetsförsäljningen (tidigare hyreslägenhet), för att betala av två av föreningens lån.

- 2020 lånade föreningen 800.000 kr för att bekosta takreoveringen. Lånet bands på 3 år och amorteras 25.000:-/kvartal

Vid slutet av 2020 har föreningen fyra lån hos Handelsbanken Stadshypotek, med aktuella bindningstider angivna:

- 373.565 kr (1,05%) t.o.m. 2021-09-30
- 1.550.000 kr (1,4%) t.o.m. 2021-07-30
- 1.118.000kr (1,35%) t.o.m. 2022-04-30
- 800.000kr (1,15%) t.o.m. 2023-12-01

Total skuld 31/12 2020: 3 841 565 kr. Under året har amorterats 69 060 kr.

Enligt föreningens stadgar ska, för varje räkenskapsår, avsättning ske till fond för yttre fastighetsunderhåll med 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Detta innebär att för 2020 ska avsättning göras med minst 31 800 kr. Avsättningen beslutas på föreningsstämman och omföring sker sedan från eget kapital till föreningens fond för yttre underhåll.

Arvode till föregående års styrelse har under året utgått med totalt 12 000 kr. 3000 kr/person till ordförande och kassör (2 st), 2000 kr/person till övriga ordinarie medlemmar (3 st) och 999 kr/person till suppleanter (ingen). Till revisorn utgick 4 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	453	453	453	453
Resultat efter fin. poster	-518	-65	50	8
Soliditet, %	63	67	70	69
Yttre fond	269	317	293	269
Taxeringsvärde	10 600	10 600	8 559	8 559
Bostadsyta, kvm	492	492	492	492
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	920	920	920	920
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 808	6 322	6 455	6 579
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,51	1,43	1,51
Belåningsgrad, %	38,60	30,97	32,25	32,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	6 032	-	-	6 032
Upplåtelseavgifter	2 158	-	-	2 158
Fond, yttre underhåll	317	-	-48	269
Balanserat resultat	-848	-65	48	-866
Årets resultat	-65	65	-518	-518
Eget kapital	7 593	0	-518	7 076

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-866
Årets resultat	-518
Totalt	-1 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-269
Balanseras i ny räkning	-1 114
Totalt	-1 383

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		453	453
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		453	453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-776	-313
Övriga externa kostnader	8	-36	-56
Personalkostnader	9	-15	-13
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100	-89
Summa rörelsekostnader		-927	-470
RÖRELSERESULTAT		-474	-18
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-44	-48
Summa finansiella poster		-44	-48
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-518	-65
ÅRETS RESULTAT		-518	-65

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 951	10 044
Maskiner och inventarier	12	71	77
Pågående projekt		188	114
Summa materiella anläggningstillgångar		10 209	10 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 209	10 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33	26
Summa kortfristiga fordringar		33	32
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 012	944
Summa kassa och bank		1 012	944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 046	977
SUMMA TILLGÅNGAR		11 255	11 212

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 190	8 190
Fond för yttre underhåll		269	317
Summa bundet eget kapital		8 459	8 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-866	-848
Årets resultat		-518	-65
Summa fritt eget kapital		-1 383	-914
SUMMA EGET KAPITAL		7 076	7 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 918	3 050
Summa långfristiga skulder		1 918	3 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 924	61
Leverantörsskulder		222	406
Skatteskulder		34	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	81	70
Summa kortfristiga skulder		2 261	569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 255	11 212

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenledningsvägen 51 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5,15 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	453	453
Summa	453	453

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	15	0
Fastighetsskötsel	43	48
Städning	15	15
Trädgårdsarbete	1	2
Summa	74	65

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	544	25
Summa	544	25

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fönsterbyte	0	79
Summa	0	79

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	68	67
Sophämtning	8	7
Vatten	28	17
Summa	104	91

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	25	25
Fastighetsförsäkringar	9	8
Fastighetsskatt	17	17
Kabel-TV	3	3
Summa	54	53

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	17	16
Konsultkostnader	0	24
Revisionsarvoden	6	6
Övriga förvaltningskostnader	13	10
Summa	36	56

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	5	6
Styrelsearvoden	10	7
Summa	15	13

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43	47
Summa	44	48

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 199	10 919
Årets inköp	0	280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 199	11 199
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 154	-1 072
Årets avskrivning	-93	-82
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 248	-1 154
Utgående restvärde enligt plan	9 951	10 044
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 098</i>	<i>2 098</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 200	5 200
Taxeringsvärde mark	5 400	5 400
Summa	10 600	10 600

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259	259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259	259
Ingående ackumulerad avskrivning	-182	-175
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-188	-182
Utgående restvärde enligt plan	71	77

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Summa	0	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	2	2
Fastighetsskötsel	10	10
Försäkringspremier	14	9
Förvaltning	4	4
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
Summa	33	26

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-07-30	1,40 %	1 550	1 550
Stadshypotek	2022-04-30	1,35 %	1 118	1 166
Stadshypotek	2021-09-30	1,05 %	374	395
Stadshypotek	2023-12-01	1,55 %	800	
Summa			3 842	3 111

Varav kortfristig del

1 924

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	6	6
El	9	0
Förutbetalda avgifter/hyror	40	38
Löner	10	10
Sociala avgifter	5	5
Utgiftsräntor	7	7
Vatten	4	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	81	70

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 450	5 450
Summa	5 450	5 450

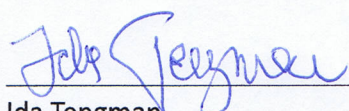
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Takrenovering påbörjade dec-20 och avslutades feb-21.

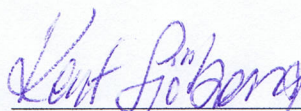
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 14

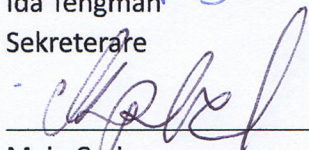
Ort och datum



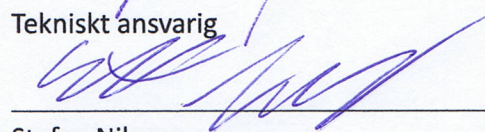
Ida Tengman
Sekreterare



Kent Sjöberg
Tekniskt ansvarig

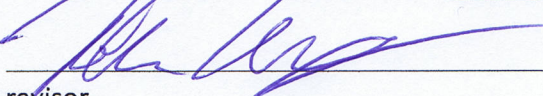


Maja Cerić
Kassör



Stefan Nilsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 20



revisor
Johan Gyllstedt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Vattenledningsvägen 51.

Organisationsnummer 769605-7665

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vattenledningsvägen 51 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps handlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

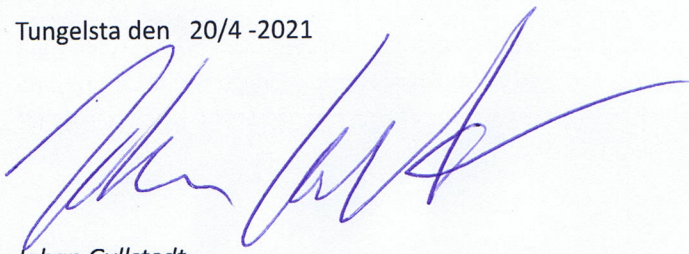
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig bild för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen, behandlar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Tungelsta den 20/4 -2021



Johan Gyllstedt

Av föreningen vald revisor