

# Årsredovisning 2021



## Brf Vattenkonsten 1

Org nr 702002-6238

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Vattenkonsten 1, med säte i Enskede, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 12 juni 2021 haft följande sammansättning:

Anna Helin	ledamot
Anna Berglund	ledamot
Julia Hedin	ledamot
Teodor Hjelmqvist	ledamot
Ole Olsson	suppleant
Daniel Sundqvist	suppleant

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

### Revisor

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omfattande renovering av fasad, tak och fönster gjorts.

Byte av fönster samt karmar och fönsterbleck, nytt tak, stuprännor och säkerhetsstegar samt ny puts på hela fasaden.

En energideklaration har utfärdats under 2021.

Reparation av värmeväxlaren på värmepannan.

En radonmätning har utfärdats.

### Medlemsinformation

#### Medlemsantal

Vid årets slut var antalet medlemmar 36 st. Det har skett 2 överlåtelser under 2021.

#### 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 2021 är 47.600 kr. (år 2020 47.300 kr)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 270	1 294	1 254	1 214
Resultat efter finansiella poster	-1 474	159	213	79
Soliditet (%)	11,3	35,5	33,6	31,6

#### 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	980 678	1 180 603	159 396	<b>2 450 556</b>
Disposition av föregående års resultat:		68 688	90 708	-159 396	<b>0</b>
Årets resultat				-1 474 026	<b>-1 474 026</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 879</b>	<b>1 049 366</b>	<b>1 271 311</b>	<b>-1 474 026</b>	<b>976 530</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 037 119
årets förlust	-1 474 026
	<b>563 093</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	68 688
i ny räkning överföres	494 405
	<b>563 093</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 270 317	1 294 204
Övriga rörelseintäkter		2 167	2 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 272 484</b>	<b>1 296 765</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-795 760	-868 941
Övriga externa kostnader	4	-72 212	-103 066
Personalkostnader		-27 855	-28 420
Avskrivningar		-1 733 363	-68 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 629 190</b>	<b>-1 069 195</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 356 706</b>	<b>227 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 320	-68 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 320</b>	<b>-68 174</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 474 026</b>	<b>159 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 474 026</b>	<b>159 396</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 929 242	5 393 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	390 381	459 149
Pågående nyanläggningar	7	2 293 006	2 293 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 612 629</b>	<b>8 145 549</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 612 629</b>	<b>8 145 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	354 844	320 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 512	100 920
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>457 356</b>	<b>421 212</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		401 131	501 131
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>401 131</b>	<b>501 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>858 487</b>	<b>922 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 471 116</b>	<b>9 067 892</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 879	129 879
Fond för yttre underhåll		1 049 366	980 678
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 179 245</b>	<b>1 110 557</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 037 119	1 946 411
Årets resultat		-1 474 026	159 396
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>563 093</b>	<b>2 105 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 742 338</b>	<b>3 216 364</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 033 150	5 483 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 033 150</b>	<b>5 483 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 447 900	147 900
Leverantörsskulder		48 254	46 395
Skatteskulder		4 418	4 705
Övriga skulder		7 758	4 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	187 298	164 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 695 628</b>	<b>367 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 471 116</b>	<b>9 067 892</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för K3 (BFNAR 2012:1) för första gången, tidigare år följdes K2 (BFNAR 2016:10). År 2021 är alltså första året som byggnadsvärdet indelas i komponenter och skrivs av efter dessas individuella ekonomiska livslängd.

#### Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningskostnaden för byggnaden i samband med föreningens bildande inkluderar en ombyggnation under 90/91. Därav beräknat startår 1991 vilket förkortar avskrivningstiden med 30 år.

Stomme och grund	70 år
Stomkompletteringar	20 år
Vatten- och avlopp	15 år
Värmesystem	20 år
Elsystem	10 år
Fönster (investering 2021)	35 år
Fasad (investering 2021)	50 år
Yttertak (investering 2021)	40 år

#### 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 2021.

#### 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	901 692	883 896
Årsavgifter lokaler	82 480	82 480
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	90 001	117 684
Hysesintäkter, lokaler ej moms	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-plats moms	0	6 000
Hysesintäkter, p-plats ej moms	10 000	18 000
Hysesintäkter, bostäder	62 400	62 400
	<b>1 270 317</b>	<b>1 294 204</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	3 227	0
Städning	28 258	35 870
Reparationer	20 442	45 286
Planerat underhåll	0	111 634
Radonmätning	0	7 032
Fastighetsel	62 132	45 755
Fjärrvärme	278 974	252 215
Vatten- och avlopp	54 998	48 102
Avfallshantering	25 082	21 316
Fastighetsförsäkring	38 639	37 202
Självrisker	0	15 738
Tomträttsavgälder	180 350	147 325
Kabel-TV	30 922	30 781
Förbrukningsmaterial	5 742	6 906
Förbrukningsinventarier	4 100	1 665
Fastighetsskatt	24 960	24 960
Kommunal fastighetsavgift	37 934	37 154
	<b>795 760</b>	<b>868 941</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	45 524	44 916
Bankkostnader	0	1 880
Upprättande av underhållsplan	9 660	0
Övriga externa tjänster	0	9 480
Juridisk konsultation	0	31 922
Revisionsarvode	6 800	6 800
Övriga poster	10 228	8 067
	<b>72 212</b>	<b>103 065</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 457 703	5 457 703
Inköp	8 200 443	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 658 146</b>	<b>5 457 703</b>
Ingående avskrivningar	-64 309	-64 309
Årets avskrivningar	-1 664 595	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 728 904</b>	<b>-64 309</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 929 242</b>	<b>5 393 394</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 926 000	11 926 000
Taxeringsvärden mark	10 970 000	10 970 000
	<b>22 896 000</b>	<b>22 896 000</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivningstid 20 år.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 390 956</b>	<b>1 390 956</b>
Ingående avskrivningar	-931 807	-863 039
Årets avskrivningar	-68 768	-68 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 000 575</b>	<b>-931 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>390 381</b>	<b>459 149</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111	2 293 006	2 293 006
	<b>2 293 006</b>	<b>2 293 006</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	252 496	0
Skattefordringar och skattekonto	5 406	4 888
Avräkningsfordran på Fastum	96 942	315 404
	<b>354 844</b>	<b>320 292</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträtsavgift	46 200	41 750
Försäkringspremier	36 688	35 304
Medlemsavgift	0	4 760
Kabel TV	7 911	7 725
Ekonomisk förvaltning	11 713	11 381
	<b>102 512</b>	<b>100 920</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB 26205	1,07	2023-03-28	1 413 750	1 511 250
SEB 13992	1,07	2023-03-28	1 010 800	1 041 200
SEB 63199	1,07	2023-03-28	484 250	497 250
SEB 27873	1,07	2023-03-28	274 750	281 750
SEB 95330	1,43	2022-02-28	2 300 000	2 300 000
SEB 43960	0,84	2024-03-28	2 137 500	0
SEB 04314	0,85	2024-03-28	2 010 000	0
SEB 76420	1,25	2026-05-28	2 000 000	0
SEB 90163	0,98	2025-08-28	1 850 000	0
Avgår kortfristig del av skuld			-2 447 900	-147 900
			<b>11 033 150</b>	<b>5 483 550</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 147 900 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 300 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	2 953	2 589
Förutb hyror/avgifter, ej moms	117 619	109 415
Värme	40 601	33 347
El	7 936	3 856
Städning	2 700	2 608
Vatten	9 188	8 569
Avfall	4 501	3 780
Ber arvode för revision extern	1 800	0
	<b>187 298</b>	<b>164 164</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 037 600	6 037 600
	<b>6 037 600</b>	<b>6 037 600</b>

Stockholm 2022-06-03

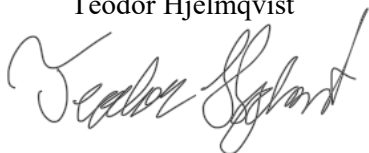
Anna Helin



Anna Berglund



Teodor Hjelmqvist



Julia Hedin



Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -



Gunnar Haglund  
Revisor