



Årsredovisning 2019



Brf Vattenkonsten 1

Org nr 702002-6238

fastum

www.fastum.se | 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 2019. 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 88.300 kr per år. Gäller för tidsperioden 2012-04-01--2020-03-31. Värdeåret för fastighetsbeskattning år 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 privatbostadsföretag (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening). Föreningen har en fullvärdesförsäkring och en ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret i Stockholm. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Förvaltning

Den löpande förvaltningen har skötts dels av föreningens styrelse och dels av Fastum AB.

Föreningens styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Anna Helin	ledamot
Marcus Candle	ledamot
Jilli Salah	ledamot
Svante Gabrán	ledamot
Daniel Sundqvist	ledamot
Anna Berglund	ledamot
Erik Lagerholm	ledamot
Marita Sköld	suppleant

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

Revisor

Joyce Najm	ordinarie
------------	-----------

Valberedning

Oskar Bergseth

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har "dödat" en bostadsrätt och upplåtit den med nytt lägenhetsnummer.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Vid årets slut var antalet medlemmar 37 st. Det har skett 2 överlåtelser under 2019.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift 2,5% av pris-basbeloppet och pantsättningsavgift 1,0% av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2019 är 46.500 kr. (år 2018 45.500 kr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 254	1 214	1 181	1 181
Resultat efter finansiella poster	213	79	129	-2
Soliditet (%)	33,6	31,6	40,6	38,7

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	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 879	765 808	856 532	1 013 625	78 606	2 844 450
Disposition av föregående års resultat:			55 458	23 148	-78 606	0
Årets resultat					212 518	212 518
Belopp vid årets utgång	129 879	765 808	911 990	1 036 773	212 518	3 056 968

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 802 581
årets vinst	212 518
	2 015 099

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	68 688
i ny räkning överföres	1 946 411
	2 015 099

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 254 037	1 213 776
Summa rörelseintäkter		1 254 037	1 213 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-720 788	-673 360
Övriga externa kostnader	4	-135 156	-319 510
Personalkostnader		-43 625	-22 341
Avskrivningar		-68 768	-68 768
Summa rörelsekostnader		-968 337	-1 083 979
Rörelseresultat		285 700	129 797
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 182	-51 191
Summa finansiella poster		-73 182	-51 191
Resultat efter finansiella poster		212 518	78 606
Årets resultat		212 518	78 606

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 393 394	5 393 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	527 917	596 685
Pågående nyanläggningar	7	2 293 006	2 293 006
Summa materiella anläggningstillgångar		8 214 317	8 283 085
Summa anläggningstillgångar		8 214 317	8 283 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	310 747	137 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 727	83 065
Summa kortfristiga fordringar		386 474	220 505
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		508 617	497 405
Summa kassa och bank		508 617	497 405
Summa omsättningstillgångar		895 091	717 910
SUMMA TILLGÅNGAR		9 109 408	9 000 995

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 879	129 879
Fond för yttre underhåll		911 990	856 532
Summa bundet eget kapital		1 041 869	986 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 802 581	1 779 433
Årets resultat		212 518	78 606
Summa fritt eget kapital		2 015 099	1 858 039
Summa eget kapital		3 056 968	2 844 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 631 450	5 779 350
Summa långfristiga skulder		5 631 450	5 779 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		147 900	147 900
Förskott från kunder		5 606	0
Leverantörsskulder		55 614	88 951
Skatteskulder		-3 353	0
Övriga skulder		10 010	3 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	205 213	136 748
Summa kortfristiga skulder		420 990	377 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 109 408	9 000 995

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 2019.

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	846 156	808 824
Årsavgifter lokaler	82 480	82 480
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	115 257	114 755
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	59 973
	1 254 037	1 213 776

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	0	853
Städning	34 341	31 298
Serviceavtal	0	3 019
Reparationer	18 310	11 153
Planerat underhåll	47 092	0
Besiktningsskostnader	0	22 942
Fastighetsel	59 267	51 695
Fjärrvärme	269 594	268 711
Vatten- och avlopp	49 674	48 859
Avfallshantering	22 576	22 336
Fastighetsförsäkring	36 323	36 254
Tomträttsavgifter	88 300	88 300
Kabel-tv	30 348	29 665
Förbrukningsinventarier	4 200	2 653
Fastighetskatt	24 960	20 860
Kommunal fastighetsavgift	35 802	34 762
	720 787	673 360

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	48 143	46 083
Konsultarvoden	0	3 000
Bankkostnader	1 400	6 400
Planavgift	0	144 046
Övriga externa tjänster	22 615	56 500
Juridisk konsultation	47 716	44 756
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga poster	10 282	18 725
	135 156	319 510

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	10 607 000
Taxeringsvärden mark	10 970 000	7 879 000
	22 896 000	18 486 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Ingående avskrivningar	-794 271	-725 503
Årets avskrivningar	-68 768	-68 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-863 039	-794 271
Utgående redovisat värde	527 917	596 685

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111	2 293 006	2 293 006
	2 293 006	2 293 006

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	3 029	3 029
Skattefordringar	0	1 787
Avräkningsfordran på Fastum	307 718	132 624
	310 747	137 440

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgift	22 075	22 075
Försäkringspremier	33 993	33 233
Medlemsavgift		4 570
Kabel TV	7 693	7 580
Ekonomisk förvaltning	11 966	15 607
	75 727	83 065

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB 26205	1,16	2020-09-28	1 608 750	1 706 250
SEB 13992	1,16	2020-09-28	1 071 600	1 102 000
SEB 63199	1,16	2020-09-28	510 250	523 250
SEB 27873	1,16	2020-09-28	288 750	295 750
SEB 95330	1,43	2022-02-28	2 300 000	2 300 000
Avgår kortfristig del av skuld			-147 900	-147 900
			5 631 450	5 779 350

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	2 911	2 467
Förutb hyror/avgifter, ej moms	121 634	89 848
El	6 313	6 796
Värme	36 033	37 638
Underhåll	26 565	0
Vatten	8 298	0
Avfall	3 460	0
	205 214	136 749

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	6 037 600	6 037 600
	6 037 600	6 037 600

Stockholm 2020- -

Anna Helin

Svante Gabrán

Jilli Salah

Anna Berglund

Marcus Candle

Daniel Sundqvist

Erik Lagerholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Joyce Najm
Revisor