

# Årsredovisning 2020

## Brf Vattenkonsten 1

Org nr 702002-6238



[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 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)

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 129 879              | 911 990                     | 1 802 581              | 212 518           | <b>3 056 968</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 68 688                      | 143 830                | -212 518          | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | 159 396           | <b>159 396</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>129 879</b>       | <b>980 678</b>              | <b>1 946 411</b>       | <b>159 396</b>    | <b>3 216 364</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 946 411        |
| årets vinst      | 159 396          |
|                  | <b>2 105 807</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| 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        |
|   | <b>2 105 807</b> |

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

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

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>8 145 549</b>  | <b>8 214 317</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>8 145 549</b>  | <b>8 214 317</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 8          | 320 684           | 311 071           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 100 920           | 75 727            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>421 604</b>    | <b>386 798</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 501 131           | 503 011           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>501 131</b>    | <b>503 011</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>922 735</b>    | <b>889 809</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>9 068 284</b>  | <b>9 104 126</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</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                     |            | 980 678           | 911 990           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 110 557</b>  | <b>1 041 869</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 946 411         | 1 802 581         |
| Årets resultat                               |            | 159 396           | 212 518           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 105 807</b>  | <b>2 015 099</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 216 364</b>  | <b>3 056 968</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 5 483 550         | 5 631 450         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>5 483 550</b>  | <b>5 631 450</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>368 370</b>    | <b>415 708</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>9 068 284</b>  | <b>9 104 126</b>  |



## 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           |
|                                | <b>1 294 204</b> | <b>1 254 037</b> |

### 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         |
|                           | <b>868 941</b> | <b>720 787</b> |

### 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         |
|                         | <b>103 065</b> | <b>135 156</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 457 703         | 5 457 703         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 457 703</b>  | <b>5 457 703</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -64 309           | -64 309           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-64 309</b>    | <b>-64 309</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 393 394</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

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| 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                          | -863 039         | -794 271         |
| Årets avskrivningar                             | -68 768          | -68 768          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-931 807</b>  | <b>-863 039</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>459 149</b>   | <b>527 917</b>   |

### Not 7 Pågående nyanläggningar

|                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111 | 2 293 006        | 2 293 006        |
|                                     | <b>2 293 006</b> | <b>2 293 006</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                                      | 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        |
|                                      | <b>320 684</b> | <b>314 100</b> |

### 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        |
|                       | <b>100 920</b> | <b>75 727</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                     | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>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                 |
|                                |                |                           | <b>5 483 550</b>         | <b>5 631 450</b>         |

### 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         |
|                                | <b>164 164</b> | <b>205 214</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 037 600         | 6 037 600         |
|                        | <b>6 037 600</b>  | <b>6 037 600</b>  |

Stockholm 2021- -

Erik Lagerholm

Anna Helin

Anna Berglund

Alexandra Norén

Teodor Hjelmqvist

Daniel Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Gunnar Haglund  
Revisor