



# Årsredovisning 2023



## 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 2023. 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.

#### **Underhållsplan**

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 juni 2023 haft följande sammansättning:

Katja Skog	ledamot, ordförande
Anna Helin	ledamot
Tony Lybert	ledamot
Jan-Ole Olsson	suppleant

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

### **Revisor**

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

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Brf beslutade om en avgiftshöjning på 20% under 2023 för lägenheter, hyreslokaler och hyresrätter för att balansera budget efter prognos om ökade drifts- och räntekostnader.

Överlåtelse av lokal (objekt: 00005). Brf beslutade att avsluta hyreskontrakt med Harrfors cykel- och hokeyservice samt upprätta ett hyreskontrakt med Puck & pedal.

Reparation av ställdon för varmvatten.

Ansökan om elstöd godkändes.

### **Medlemsinformation**

#### Medlemsantal

Vid årets slut var antalet medlemmar 35 st. Det har skett 1 överlåtelser under 2023.

#### 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 2023 är 52.500 kr. (år 2022 48.300 kr)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 536	1 305	1 270	1 294
Resultat efter finansiella poster	-181	-450	-1 474	159
Soliditet (%)	7,60	8,66	11,26	35,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	843	722	711	699
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 807	7 894	7 982	3 334
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 496	8 591	8 686	3 629
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	-21	154	135
Räntekänslighet (%)	10,08	11,89	12,22	5,19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	250	245	235	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,38	85,79	86,80	84,25

#### 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.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade räntekostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	129 879	1 118 054	-271 403	-450 350	<b>526 180</b>
Disposition av föregående års resultat:		65 927	-516 277	450 350	<b>0</b>
Årets resultat				-180 709	<b>-180 709</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 879</b>	<b>1 183 981</b>	<b>-787 680</b>	<b>-180 709</b>	<b>345 471</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 872
årets förlust	-180 709
	<b>-202 581</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	84 324
i ny räkning överföres	-286 905
	<b>-202 581</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 536 284	1 305 011
Övriga rörelseintäkter		13 933	1 928
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 550 217</b>	<b>1 306 939</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-919 154	-907 456
Övriga externa kostnader	4	-100 874	-239 901
Personalkostnader		-52 568	-32 855
Avskrivningar		-407 468	-415 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 480 064</b>	<b>-1 595 726</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 153</b>	<b>-288 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		310	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 172	-161 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 862</b>	<b>-161 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-180 709</b>	<b>-450 350</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-180 709</b>	<b>-450 350</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 235 750	11 582 496
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	260 891	321 613
Pågående nyanläggningar	7	2 293 006	2 293 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 789 647</b>	<b>14 197 115</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 789 647</b>	<b>14 197 115</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	221 217	116 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 555	114 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>344 772</b>	<b>230 830</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		479 390	498 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>479 390</b>	<b>498 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>824 162</b>	<b>729 130</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 613 809</b>	<b>14 926 245</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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		1 183 981	1 118 054
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 313 860</b>	<b>1 247 933</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 872	494 405
Årets resultat		-180 709	-450 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-202 581</b>	<b>44 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 111 279</b>	<b>1 291 988</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 416 500	10 297 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 416 500</b>	<b>10 297 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 768 750	3 035 650
Förskott från kunder		0	7 500
Leverantörsskulder		72 696	114 880
Skatteskulder		1 861	789
Övriga skulder		5 363	2 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	237 360	175 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 086 030</b>	<b>3 336 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 613 809</b>	<b>14 926 245</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-180 708	-450 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		407 468	415 514
Förändring skatteskuld/fordran		1 970	-4 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>228 730</b>	<b>-38 849</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 039	243 768
Förändring av kortfristiga skulder		15 100	57 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>234 791</b>	<b>261 927</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-147 900	-147 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-147 900</b>	<b>-147 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>86 891</b>	<b>114 027</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		612 099	498 071
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>698 990</b>	<b>612 098</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 84 324 kr för 2023.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 106 634	919 781
Årsavgifter lokaler	82 480	82 480
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	133 826	93 007
Hysesintäkter, lokaler ej moms	0	4 400
Hysesintäkter, p-plats ej moms	24 000	24 000
Hysesintäkter, bostäder	70 400	62 400
	<b>1 536 284</b>	<b>1 305 012</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	3 406	3 334
Trädgårdsskötsel	0	23 728
Städning	43 583	51 159
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 394
Besiktningkostnader	3 616	0
Reparationer	25 301	19 788
Planerat underhåll	0	18 397
Fastighetsel	74 868	95 742
Fjärrvärme	273 171	258 353
Vatten- och avlopp	73 571	59 766
Avfallshantering	44 748	37 240
Fastighetsförsäkring	42 162	40 180
Tomträttsavgälder	215 775	198 075
Kabel-TV	35 074	31 726
Förbrukningsmaterial	4 164	0
Fastighetsskatt	21 080	21 080
Kommunal fastighetsavgift	41 314	39 494
Förbrukningsinventarier	17 322	0
	<b>919 155</b>	<b>907 456</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	74 386	52 888
Bankkostnader	2 946	165 027
Övriga externa tjänster	0	1 811
Revisionsarvode	10 000	7 100
Övriga poster	13 543	13 075
	<b>100 875</b>	<b>239 901</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 658 146	13 658 146
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 658 146</b>	<b>13 658 146</b>
Ingående avskrivningar	-2 075 650	-1 728 904
Årets avskrivningar	-346 746	-346 746
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 422 396</b>	<b>-2 075 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 235 750</b>	<b>11 582 496</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 987 000	15 987 000
Taxeringsvärden mark	12 121 000	12 121 000
	<b>28 108 000</b>	<b>28 108 000</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivningstid 20 år.

	2023-12-31	2022-12-31
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	-1 069 343	-1 000 575
Årets avskrivningar	-60 722	-68 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 130 065</b>	<b>-1 069 343</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 891</b>	<b>321 613</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111	2 293 006	2 293 006
	<b>2 293 006</b>	<b>2 293 006</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar och skattekonto	1 617	2 378
Avräkningsfordran på Fastum	219 600	113 800
	<b>221 217</b>	<b>116 178</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgift	55 050	50 625
Försäkringspremier	41 306	38 406
Medlemsavgift	4 880	4 880
Kabel TV	9 323	8 726
Ekonomisk förvaltning	12 996	12 015
	<b>123 555</b>	<b>114 652</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 26205	4,67	2025-03-28	1 218 750	1 316 250
SEB 13992	5,07	2024-03-28	950 000	980 400
SEB 63199	4,67	2025-03-28	458 250	471 250
SEB 27873	5,07	2024-03-28	260 750	267 750
SEB 95330	2,47	2024-04-28	2 300 000	2 300 000
SEB 43960	0,84	2024-03-28	2 137 500	2 137 500
SEB 04314	0,85	2024-03-28	2 010 000	2 010 000
SEB 76420	1,25	2026-05-28	2 000 000	2 000 000
SEB 90163	0,98	2025-08-28	1 850 000	1 850 000
Avgår kortfristig del av skuld			-7 768 750	-3 035 650
			<b>5 416 500</b>	<b>10 297 500</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:

Lån som förfaller inom ett år: 7 658 250 kr

Amortering enligt villkorsbilagor: 110 500 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	8 552	3 613
Förutb hyror/avgifter, ej moms	135 380	97 478
Värme	41 525	39 007
El	7 917	15 166
Vatten	12 291	11 075
Avfall	6 224	0
Styrelsearvoden	15 000	0
Upplupna lagst soc avg	1 571	0
Ber arvode för revision extern	8 900	8 900
	<b>237 360</b>	<b>175 239</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 037 600	6 037 600
	<b>6 037 600</b>	<b>6 037 600</b>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katja Skog  
Ordförande

Anna Helin

Tony Lybert

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunnar Haglund  
Revisor