



Årsredovisning 2023



Brf Vattenledningsvägen 6163

Org nr 769617-4254

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

AK
SK JL

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 Vattenledningsvägen 6163, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 maj 2017.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2008.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vitsippan 2 i Stockholms kommun år 2007. Fastighetens byggnadsår är någon gång mellan år 1910-1913. Föreningens fastighet består av 12 bostadslägenheter och 1 lokal. Den totala boarean (BOA) är 669 kvm och lokalarean (LOA) är 50 kvm, totalt 719 kvm. Markareal för tomten uppgår till 677 kvm.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2023 har uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 21 694 000 kr varav byggnadsvärdet är 8 174 000 kr och markvärdet är 13 520 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB en del av Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 847 kr/kvm boarea per år.

Årsavgiften höjdes med 10% fr. o. m. den 1 januari 2023.

AY
SH JL

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet per år, i enlighet med styrelsens beslut.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2023 haft följande sammansättning:

Jan Larsson	Ordförande
Ann-Kristin Yngveson	Sekreterare
Beatrice Frejd	Ledamot, avflyttad från föreningen
Sandra Hastegård	Ledamot
Christofer Tillberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Valberedning

Karin Ringman

Extern revisor

Falkeblad Finanskonsult i Järfälla AB med Björn Falkeblad som huvudansvarig revisor.

57 AP
26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomisk förvaltare, Fastum.

Fastighet och underhåll

Stambyte kök 2010, delvis i badrum 1996.

Fönsterrenovering 2013

Tak-och fasadrenoveringen 2017.

Samtliga radiatorer bytta 2016.

2023

Avgiftshöjning 10% från januari.

Fuktskada åtgärdat mellan badrum lgh8 till taket i lokalen under.

Grovstädning av tvättstuga.

Rörläcka åtgärdat i förråd.

Brandskyddsarbete påbörjat.

Ny portkod i juni.

Vänstra stupröret mot gatan åtgärdat.

Ny tvättmaskin installerad i december.

Medlemmar

Medlemslägenheter är 12st.

3st överlåtelse har skett.

Infoblad 3st till medlemmarna.

Städdag 2st, på vår och höst.

ST AY
JC

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (19) medlemmar.

Under året har 3 (2) medlemmar tillträtt samt 3 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 överlåtelser.
1st medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	702	637	634	634
Resultat efter finansiella poster	-242	-131	-238	-165
Soliditet (%)	54,7	55,5	55,7	56,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	770	770	770
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 022	9 091	9 161	9 230
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 696	9 771	9 846	9 920
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	244	253	231
Räntekänslighet (%)	11,4	12,7	12,8	12,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	305	275	272	236
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,9	80,4	81,0	81,3

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

AG
SK 76

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 201 800	810 086	315 027	-2 795 430	-131 188	8 400 295
Disposition av föregående års resultat:			65 082	-196 270	131 188	0
Årets resultat					-242 165	-242 165
Belopp vid årets utgång	10 201 800	810 086	380 109	-2 991 700	-242 165	8 158 130

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 991 700
årets förlust	-242 165
	-3 233 865

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	65 082
	-3 298 947
	-3 233 865

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

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

SH AL
K

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	702 199	637 404
Övriga rörelseintäkter		15 899	3 647
Summa rörelseintäkter		718 098	641 051
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-104 706	-49 747
Driftskostnader	3	-411 187	-277 669
Administrationskostnader	4	-53 630	-49 740
Fastighetsskatt/avgift		-26 008	-25 168
Summa rörelsekostnader		-595 531	-402 324
Avskrivning byggnad		-190 724	-190 724
Avskrivningar övrigt		-115 577	-115 577
Summa avskrivningar		-306 301	-306 301
Resultat före finansiella poster		-183 734	-67 574
Ränteintäkter		5 618	1 168
Räntekostnader på fastighetslån		-64 049	-64 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-6
Summa kapitalnetto		-58 431	-63 614
Resultat efter finansiella poster		-242 165	-131 188
Årets resultat		-242 165	-131 188

St AP
JL

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	9 550 112	9 856 413
Mark		4 533 812	4 533 812
Inventarier, verktyg och installationer	6	42 428	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 126 352	14 390 225
Summa anläggningstillgångar		14 126 352	14 390 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		25 901	24 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 381	17 864
Summa kortfristiga fordringar		44 282	42 326
<i>Kassa och bank</i>		744 851	704 821
Summa omsättningstillgångar		789 133	747 147
SUMMA TILLGÅNGAR		14 915 485	15 137 372

SH
AK
25

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		10 201 800	10 201 800
Upplåtelseavgifter		810 086	810 086
Fond för yttre underhåll		380 109	315 027
Summa bundet eget kapital		11 391 995	11 326 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 991 700	-2 795 430
Årets resultat		-242 165	-131 188
Summa fritt eget kapital		-3 233 865	-2 926 618
Summa eget kapital		8 158 130	8 400 295
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	6 486 726
Summa långfristiga skulder		0	6 486 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 486 726	50 000
Leverantörsskulder		85 936	42 259
Aktuella skatteskulder		25 168	49 256
Övriga skulder		51 796	22 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	107 730	86 396
Summa kortfristiga skulder		6 757 356	250 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 915 486	15 137 372

S.H. AP
22

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-242 165	-131 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		306 301	306 301
Förändring skatteskuld/fordran		1 920	1 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66 056	176 553
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 955	-9 651
Förändring av leverantörsskulder		43 678	13 246
Förändring av kortfristiga skulder		22 040	-2 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		129 819	177 991
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 428	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 428	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-50 000	-50 000
Avstättning fond terrass/balkong		2 640	2 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 360	-47 360
Årets kassaflöde		40 031	130 631
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		704 821	574 190
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		744 851	704 821

SK AP
12

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-200 år
Standartförbättringar, stambyte, balkonger och säkerhetsdörrar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

SA AP
20

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	566 815	515 280
Hysesintäker	135 384	122 124
	702 199	637 404

I avgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Övriga serviceavtal	8 610	8 478
Kostnader i samband med städdagar	0	1 198
Städkostnader	13 703	0
Snöröjning/sandning	13 750	4 583
Fastighetsel	19 502	24 731
Värme	164 796	144 302
Vatten och avlopp	35 269	28 650
Avfallshantering	30 522	21 537
Försäkringskostnader	18 516	17 510
Självrisker	77 874	0
Förbrukningsinventarier	26 753	24 585
Förbrukningsmaterial	1 893	2 095
	411 188	277 669

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Porto	1 268	418
Föreningsgemensamma kostnader	328	997
Revisionsarvode	9 000	9 000
Ekonomisk förvaltning	30 579	26 253
Bankkostnader	50	200
Underhållsplan	10 118	9 569
Övriga externa tjänster	2 287	3 303
	53 630	49 740

SK AP
R

Not 5 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 889 498	12 889 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 889 498	12 889 498
Ingående avskrivningar	-3 033 084	-2 726 783
Årets avskrivningar	-306 301	-306 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 339 385	-3 033 084
Ingående nedskrivningar	-1	0
Korrigering not från tidigare år	0	-1
Utgående korrigering not från tidigare år	-1	-1
Utgående redovisat värde	9 550 112	9 856 413

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 163	116 163
Inköp - tvättmaskin *	42 428	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 591	116 163
Ingående avskrivningar	-116 163	-116 163
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 163	-116 163
Utgående redovisat värde	42 428	0

* avskrivning från januari 2024

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	6 322	5 872
Takskottning	9 167	9 166
Övriga serviceavtal	2 892	2 826
18 381	17 864	

5# AL
H

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,00	2024-03-28	3 697 245	3 697 245
SEB	0,96	2024-01-28	2 789 481	2 839 481
			6 486 726	6 536 726
Kortfristig del av långfristig skuld			6 536 726	50 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld består av:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 6 486 726 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 50 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 586	1 589
Reparation	0	8 152
Förutbetalda avgifter och hyror	58 080	28 131
Fastighetsel	1 870	3 538
Fjärrvärme	24 855	22 865
Avfallskostnader	6 443	5 715
Vatten- och avlopp	5 895	5 312
Ekonomisk förvaltning	0	2 094
Revision	9 000	9 000
	107 729	86 396

Not 10 Ställda säkerheter

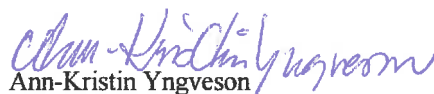
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 747 200	6 747 200
	6 747 200	6 747 200

Styrelsen underskrifter

Hägersten den 22 / 4 2024



Jan Larsson
Ordförande



Ann-Kristin Yngveson



Sandra Hastegård

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Falkeblad
Godkänd revisor
Falkeblad Finanskonsult i Järfälla AB