

Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 6

Org.nr: 769609-8289

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 6, organisationsnummer 769609-8289, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003.

Ekonomisk plan registrerades år 2003.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Magnus Jonsson
Ledamot	Nora Mehdi
Ledamot	Oscar Calvero

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22.

Extra stämma hölls 2024-05-22.

Vid extrastämman beslutades om Val av ny revisor, Rävissor AB, David Walman.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Hushållsavfall	Stockholm vatten och avlopp
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissbesiktning	Kiwa
Elleverantör	Göteborg energi
Hisservice	Kone
Städning gemensamma ytor	Erkinsson AB
Vatten och avlopp	Stockholm vatten och avlopp

Information om fastigheten

Flerbostadshus innehållande 28 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Vattenborgen 6

Fastighetens adress: Stadshagsplan 10

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1937

Totalyta (m²): 1 060

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	27
2 rok	1
Summa	28

Totalt antal bostadslägenheter: 28

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissmaskineri utbytt	1997
Stamrenovering kök och badrum	2005
Rensning av ventilationskanaler	2006
Fönsterrenovering	2012-2013
Tak- och fasadrenovering	2012-2013
Installation av fiber (IP only)	2017
Installation ny frånluftsfläkt	2019
Nya ytterportar	2019
Ommålning trapphus	2019
Hisskorgsrenovering	2021
Stamspolning	2024
Rensning av ventilationskanaler, nya don	2024
Planerat underhåll	År
Byte av/ ny fjärrvärmecentral	2024

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras. Senast uppdaterad 2024-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 34

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	896	821	834	806
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 240	- 91	- 77	- 219
Soliditet ¹ , %	85	86	86	86
Skuldsättning / kvm	2 170	2 201		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 170	2 201		
Sparande / kvm	81	228		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	833	754		
Räntekänslighet	3	3		
Energikostnad / kvm	303	267		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	97		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 172 793	1 729 184	1 051 200	- 3 227 061	- 90 706	15 635 410
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			70 800	-161 506	90 706	0
Balanseras i ny räkning						
Årets resultat					- 240 308	- 240 308
Belopp vid årets utgång	16 172 793	1 729 184	1 122 000	- 3 388 567	- 240 308	15 395 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 388 567
Årets resultat	- 240 308
Totalt	- 3 628 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	15 630
Balanseras i ny räkning	- 3 644 505
Totalt	- 3 628 875

STYRELSENS YTTRANDE MED HÄNSYN TILL ÅRETS FÖRLUST

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I

årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	895 997	821 390
Övriga rörelseintäkter		1 301	6 300
Summa Rörelseintäkter		897 298	827 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-643 926	-420 102
Administration och förvaltning	4	-87 299	-61 247
Personalkostnader	5	-34 496	-66 233
Avskrivningar		-326 036	-332 813
Summa Rörelsekostnader		-1 091 757	-880 395
RÖRELSERESULTAT		-194 459	-52 705
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 287	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 136	-38 016
Summa Finansiella poster		-45 849	-38 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 308	-90 706
RESULTAT FÖRE SKATT		-240 308	-90 706
ÅRETS RESULTAT		-240 308	-90 706

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	16 687 572	17 013 608
Summa materiella anläggningstillgångar		16 687 572	17 013 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 687 572	17 013 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		158 531	157 762
Övriga fordringar		96 068	42 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 571	33 087
Summa kortfristiga fordringar		287 170	233 542
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 036 945	989 853
Summa kassa och bank		1 036 945	989 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 324 116	1 223 395
SUMMA TILLGÅNGAR		18 011 687	18 237 004

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		17 901 977	17 901 977
Fond för yttre underhåll		1 122 000	1 051 200
Summa bundet eget kapital		19 023 977	18 953 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 388 567	-3 227 061
Årets resultat		-240 308	-90 706
Summa fritt eget kapital		-3 628 875	-3 317 767
SUMMA EGET KAPITAL		15 395 102	15 635 410
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	1 300 147	0
Summa långfristiga skulder		1 300 147	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 300 147	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	2 332 795
Leverantörsskulder		75 386	30 948
Övriga skulder		0	8 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 052	229 788
Summa kortfristiga skulder		1 316 438	2 601 594
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 316 438	2 601 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 011 687	18 237 004

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-194 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		326 036
Summa		131 577
Erhållen ränta		27 287
Erlagd ränta		-73 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		85 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-53 628
Minskning av rörelseskulder		-1 285 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 253 055
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		1 300 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 300 147
Årets kassaflöde		47 092
Likvida medel vid årets början		989 853
Likvida medel vid årets slut		1 036 945

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	100
Ombyggnad	33
Maskiner	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023/2024	2022/2023
Bostäder	882 540	802 200
Lokaler	0	-3 000
	882 540	799 200

Hysesintäkter

Lokaler	11 400	13 150
---------	--------	--------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	9 040
Övriga intäkter	624	0
	2 057	9 040

Totalt nettoomsättning	895 997	821 390
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsel	36 606	45 733
Uppvärmning	245 868	205 871
Vatten och avlopp	38 608	31 450
Sophämtning	18 003	17 686
	339 085	300 740

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning	12 002	7 270
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	66 500	0
	78 502	7 270

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	13 750	11 250
----------------	--------	--------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	0	4 271
TV	8 961	4 059
	8 961	8 330

Övriga driftkostnader

Försäkring	32 897	30 037
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 640	44 492
	78 537	74 529

Reparationer

Reparationer	21 028	17 983
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	104 063	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

643 926 **420 102**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	34 639	32 532
Extra ekonomisk förvaltning	16 152	15 730
	50 791	48 262

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	12 608	0
Bankkostnader	3 752	4 373
Övriga kostnader	20 149	8 612
	36 508	12 985

Totalt administration och förvaltning

87 299 **61 247**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2023/2024

2022/2023

26 250

50 400

8 246

15 833

34 496

66 233

Not 6. Ställda säkerheter

2024-06-30

2023-06-30

Fastighetsinteckningar

Summa:

5 210 000

5 210 000

5 210 000

5 210 000

Not 7. Byggnader och mark

2024-06-30

2023-06-30

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

Anskaffningsvärde mark

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

15 897 569

15 897 569

6 768 300

6 768 300

22 665 869

22 665 869

- 5 652 261

- 5 326 225

- 326 036

- 326 036

-5 978 297

-5 652 261

16 687 572

17 013 608

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
Stadshypotek **60	2024-09-30	4,64 %	1 000 000	0
Stadshypotek **61	2025-09-30	4,43 %	802 947	0
Stadshypotek **74	2026-09-30	4,29 %	497 200	0
Stadshypotek **60	2023-09-30	1 %	0	1 000 000
Stadshypotek **61	2023-09-30	1 %	0	811 795
Stadshypotek **74	2023-09-30	3,78 %	0	521 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 300 147	2 332 795
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 000 000	-2 332 795
			1 300 147	0

Underskrifter

Underskriven det datum som framgår av den digitala signaturen

Magnus Jonsson

Nora Mehdi

Oscar Calvero

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signaturen

David Walman
Rävisor AB