



Årsredovisning 2023



Brf Vattuormen 10

Org nr 716419-3042

fastum

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.



Årsredovisning 2023



Brf Vattuormen 10

Org nr 716419-3042

fastum

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 Vattuormen 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vattuormen 10 i Stockholms kommun den 1 maj 1994.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med inredd vind och undervåning och källare. Fastigheten innehåller totalt 21 bostadsrätter och 6 lokaler. Den totala boytan (BOA) är 2 649 kvm och lokalytan (LOA) 727 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-----|---------------|
| 1st | 1 rum och kök |
| 2st | 2 rum och kök |
| 6st | 3 rum och kök |
| 4st | 4 rum och kök |
| 6st | 5 rum och kök |
| 2st | 6 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår för år 2023 med 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för 2022 är 160 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 000 000 kr och markvärde 117 200 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Delagott Förvaltning.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan från 26 april 2019, registrerat hos bolagsverket 2 mars 2016

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår, oförändrad, till i genomsnitt 449 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2023 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|-----------------------------|------------|
| Ledamöter | Tommy Andersson | Ordförande |
| | Maria Strömbrink | |
| | Tom Huzell | |
| | Per Troein | |
| | Susanne Hammers Stiernstedt | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Maria Sukhova
Borevision i Sverige AB

Peter Jennergren
Intern Revisor

Valberedning

| | |
|-------------------|----------------|
| Göran Stiernstedt | Sammankallande |
| David Lones | |
| Hans Lundstedt | Suppleant |

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen har bestått av Tommy Andersson (Ordf.), Per Troein (vice Ordf.), Tom Huzell (Sekreterare), Maria Strömbrink och Susanne Hammers Stiernstedt som ordinarie ledamöter. Ingen suppleant. Ledamot Fredrik Posse avgick i samband med årsstämman. Ingen ersatte Fredrik. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Avgifterna från medlemmarna höjdes med 10 procent från och med årsskiftet. Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt. Det finns inga hyresrätter. Däremot har föreningen avtal med 6 lokalhyresgäster.

Under året har en lägenhet bytt ägare. Casper Häggström har flyttat in och Ann-Cristin och Mikael Häggström har flyttat ut. Under hösten sades hyreslokalen, som hyres av Fairwater Marin, upp. Hyresavtalet gäller till sista september 2024. En studie har gjorts för att bedöma om lokalen ska ombildas till bostadsrätt eller fortsatt hyras ut som lokal. Styrelsen beslutade fortsatt uthyrning. Citymäklarna Stockholm har anlitats som mäklare.

Blue Medi Spa har påbörjat en förändring av sin verksamhet och därigenom förändrat i lokalen.

Deras

hyresavtal har kompletterats med ytterligare en SNI-kod. Inga avtalsförändring har skett bland övriga lokalhyresgäster under året. Flera medlemmar har genomfört omfattande renoveringar i sina lägenheter som har besiktigats och godkänts inom gällande stadgar och regler.

I början av året genomfördes två extra föreningsstämmor. Syftet var att ändra paragrafen i stadgarna som krävde att den externa revisorn skulle vara auktoriserad. Detta krav finns inte i de nya beslutade stadgarna. I samband med den ordinarie årsstämman avgick Lars Magnusson Deloitte som revisor och Maria Sukhova Borevision blev vår nya revisor.

Föreningen följer en noga upprättad underhållsplan. Under våren slutfördes OVK besiktningen av lägenheterna och ett antal åtgärder vidtogs. Bland annat åtgärdades bytet av felaktiga lock till ventilationsventilerna och åtgärder för att förbättra tilluften till ett antal lägenheter. Under våren slutfördes också arbetet med den nya terrassen. Samtidigt reparerades ett burspråkstak och installerades elslingor i några utsatta stuprör. Under sommaren uppdagades att en horisontell avloppsstam var i mycket dåligt skick och krävde snar åtgärd vilket skedde genom att "relina" stam och ett antal stickspår till denna.

Den löpande tillsynen av fastigheten har fungerat bra med hjälp av Delagott.

Fastum, är vår ekonomiska förvaltare. Samarbetet har fungerat bra och rutinerna förenklar vårt arbete och vår ekonomiska kontroll.

Värmekostnaderna har, efter prisökningar på 8,1%, i huvudsak legat på den budgeterade nivån men förväntas stiga ytterligare 12 % 2024. För att spara kostnader har vi gått över till styrning på innertemperaturen i ett urval av lägenheter genom en service från Stockholm Exergi. Det tog lång tid innan Stockholm Exergi fick detta att fungera korrekt men nu styrs temperaturen mycket väl via en app som vi kan reglera med. Vi fick tillbaka en summa som kompensation från Exergi för dröjsmålet att få det att fungera.

Priset på el för en kWh har stabiliserats under året. Föreningen utnyttjade möjligheten till elstöd och fick tillbaka drygt 22 tkr. Risk finns att elpriserna stiger igen under nästa år.

Föreningen har ett fast lån på 4,2 milj. kr. på 5 år till 0,92% ränta som löper ut i oktober 2024. Dessutom har vi tre rörliga lån på sammanlagt 11,15 milj. kr. till en rörlig 3 månadersränta som är kopplad till Stiborräntan + 0,5 %. Under året amorterades 155 tkr. Samtliga lån är med Handelsbanken.

Riksbanken höjde under året styrräntan från 2,5 % till 4,0 %. Stiborräntan följer i stort styrräntan vilket har inneburit att våra räntekostnader för de rörliga lånen ökat väsentligt jämfört med föregående år och året innan. Föreningen betalade ca 319 tkr mer i ränta under 2023 (se RR). Vi räknar med att styrräntan under nästa år kommer att ligga mellan 3,5% och 4%

Trots stigande kostnader har vi beslutat att inte höja avgifterna för medlemmarna i nuläget. Det beslutet kan omprövas om de visar sig att förutsättningarna ändras. Samtidigt höjs hyran, som följer KPI, för våra lokalhyresgäster med strax över 6,5%.

Nyckeltalet för lån/kvm är 4.553 kr/kvm (inklusive hyreslokalerna)

Vi genomförde den årliga föreningsmiddagen på restaurang La Nonna Ristorante. På Luciadagen

träffades en trogen skara på gården och avnjöt julglögg och pepparkakor.

Arbetet i styrelsen har fungerat utmärkt och samarbetsklimatet i huset är gott.

Styrelsen/Tommy Andersson Ordf.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 35.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 34.

Det har varit inga andrahandsuthyrningar under året.

Ingen förändring har skett bland föreningens lokalhyresgäster.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 707 | 2 476 | 2 439 | 2 420 |
| Resultat efter finansiella poster | -268 | -174 | -2 508 | 266 |
| Soliditet (%) | 51,32 | 50,79 | 50,31 | 55,31 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 445 | 408 | 406 | 406 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 4 553 | 4 602 | 4 858 | 4 609 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 803 | 5 865 | 6 192 | 5 875 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 153 | 240 | 268 | 310 |
| Räntekänslighet (%) | 13,04 | 14,39 | 15,25 | 14,47 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 214 | 196 | 190 | 155 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 43,17 | 43,59 | 44,11 | 44,44 |

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. I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1.

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.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Höjning av riksbankens ränta utöver planerad nivå och två större oplanerade men nödvändiga åtgärder på fastigheten orsakade det negativa resultatet.

Föreningen har gjort en realistisk budget för 2024 som visar på ett positivt resultat. Räntekostnaden har beräknats på nuvarande räntenivå vilket innebär att en reserv uppstår eftersom räntan med stor sannolikhet kommer att sänkas med 0,5 till 1,25% under året. +(75 tkr). Ett nytt hyresavtal kommer att ingås för en lokal, vilket innebär en merintäkt på (93 tkr; räknat på ett halvt år). Budgeten tar hänsyn till ett normalt underhåll. Ovanstående innebär att resultatet för 2024 bör ligga på cirka 190-200 tkr. Vi höjde avgiften för lägenheterna 2022 med 10%. Lokalhyrorna höjs årligen enligt KPI. Vi planerar ingen höjning av medlemmarnas avgifter nu, mot ovanstående bakgrund, men om utvecklingen skulle bli negativ så är vi beredda att höja avgiften under året.

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 882 186 | 2 264 722 | 373 200 | -1 175 238 | -173 597 | 17 171 273 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 373 200 | -546 797 | 173 597 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -267 819 | -267 819 |
| Belopp vid årets utgång | 15 882 186 | 2 264 722 | 746 400 | -1 722 035 | -267 819 | 16 903 454 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 722 035 |
| årets förlust | -267 819 |
| | -1 989 854 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 480 600 |
| ur yttre fond ianspråktas | -154 047 |
| i ny räkning överföres | -2 316 407 |
| | -1 989 854 |

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

| Resulträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 707 341 | 2 476 180 |
| Övriga rörelseintäkter | | 22 994 | 1 050 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 730 335 | 2 477 230 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 507 730 | -1 421 492 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -369 875 | -389 656 |
| Avskrivningar | | -631 543 | -668 829 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 509 148 | -2 479 977 |
| Rörelseresultat | | 221 187 | -2 747 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 929 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -489 935 | -170 859 |
| Summa finansiella poster | | -489 006 | -170 850 |
| Resultat efter finansiella poster | | -267 819 | -173 597 |
| Årets resultat | | -267 819 | -173 597 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 31 881 070 | 32 486 796 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 210 367 | 187 279 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 48 300 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 139 737 | 32 674 075 |
| Summa anläggningstillgångar | | 32 139 737 | 32 674 075 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 12 152 |
| Övriga fordringar | 8 | 751 745 | 1 058 164 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 41 142 | 35 424 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 792 887 | 1 105 740 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 547 | 27 375 |
| Summa kassa och bank | | 1 547 | 27 375 |
| Summa omsättningstillgångar | | 794 434 | 1 133 115 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 934 171 | 33 807 190 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 18 146 908 | 18 146 908 |
| Fond för yttre underhåll | | 746 400 | 373 200 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 893 308 | 18 520 108 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 722 035 | -1 175 238 |
| Årets resultat | | -267 819 | -173 597 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 989 854 | -1 348 835 |
| Summa eget kapital | | 16 903 454 | 17 171 273 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 0 | 4 091 056 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 4 091 056 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 15 372 099 | 11 445 875 |
| Leverantörsskulder | | 98 630 | 179 935 |
| Skatteskulder | | 24 669 | 18 199 |
| Övriga skulder | | 45 095 | 577 797 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 490 224 | 323 055 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 030 717 | 12 544 861 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 934 171 | 33 807 190 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -267 819 | -173 597 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 631 543 | 668 829 |
| Betald skatt | | 6 470 | -19 572 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 370 194 | 475 660 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbete | | 12 152 | -12 152 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -6 255 | -1 164 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -81 305 | 70 215 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -365 533 | 317 401 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -70 747 | 849 960 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -97 204 | -75 470 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -97 204 | -75 470 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -164 832 | -865 060 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -164 832 | -865 060 |
| Årets kassaflöde | | -332 783 | -90 570 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 072 057 | 1 162 627 |
| Likvida medel vid årets slut | | 739 274 | 1 072 057 |

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.

Samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 1,2% |
| Ombyggnader | 1,5-4% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10% |
| Installationer | 4 % |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 173 662 | 1 074 707 |
| Hyror lokaler | 1 337 704 | 1 207 327 |
| Debiterad fastighetsskatt | 172 330 | 172 328 |
| Elavgifter | 5 000 | 5 000 |
| Fjärrkyla | 18 645 | 16 818 |
| | 2 707 341 | 2 476 180 |

I årsavgiften ingår värme, vatten samt TV basutbud/bredband.

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 48 943 | 48 211 |
| Städkostnader | 88 764 | 90 297 |
| Hyra entrémattor | 0 | 2 114 |
| Portar | 3 845 | 5 767 |
| Snöröjning/sandning | 9 866 | 15 408 |
| Hisservice/besiktning | 21 075 | 19 157 |
| OVK-besiktning | 73 675 | 22 295 |
| Reparation ventilator | 14 310 | 4 674 |
| Reparation hyreslokaler | 0 | 23 394 |
| Reparation VA | 195 190 | 6 801 |
| Reparation fönster och dörrar | 18 047 | 5 379 |
| Reparation övrigt | 57 145 | 20 141 |
| Reparation hissar | 4 357 | 24 272 |
| Reparation trapphus | 0 | 23 859 |
| Nyklar och lås | 16 559 | 12 175 |
| Underhåll fasadrenovering | | 0 |
| Underhåll gård | | 108 675 |
| Underhåll hyreslokaler (kredit på faktra från 2022) | 0 | -5 032 |
| Underhåll ventilation | 16 076 | 15 301 |
| Underhåll VA | 42 262 | 0 |
| Underhåll balkong | 0 | 169 050 |
| Underhåll Övrigt | 22 032 | 3 959 |
| Besiktningkostnader | 7 621 | 4 830 |
| Fastighetsel | 106 256 | 124 094 |
| Uppvärmning | 551 576 | 483 194 |
| Vatten och avlopp | 65 667 | 53 151 |
| Avfallhantering | 32 208 | 29 099 |
| Avfall med producentansvar | 34 139 | 25 237 |
| Rengörning av sopkärl | | 0 |
| Försäkringskostnader | 69 159 | 63 853 |
| Kabel-tv | 5 366 | 7 680 |
| Bredband | 1 739 | 1 739 |
| Förbrukningsinventarier trädgård | 400 | 4 501 |
| Förbrukningsmaterial | 1 453 | 8 216 |
| | 1 507 730 | 1 421 491 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 230 369 | 223 899 |
| Hemsida | 2 898 | 0 |
| Porto | 1 765 | 1 028 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 28 479 | 41 673 |
| Revisionsarvode | 25 612 | 21 914 |
| Ekonomisk förvaltning | 57 472 | 51 079 |
| Bankkostnader | 4 050 | 4 050 |
| Juridisk konsultation | 3 200 | 19 441 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 6 484 | 5 041 |
| Övriga poster | 3 281 | 8 323 |
| Konsultarvoden | 0 | 6 944 |
| Hyra/leasing av maskin/fordon | 6 265 | 6 265 |
| | 369 875 | 389 657 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 37 647 301 | 37 647 301 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 647 301 | 37 647 301 |
| Ingående avskrivningar | -11 810 504 | -11 160 031 |
| Årets avskrivningar | -605 726 | -650 473 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 416 230 | -11 810 504 |
| Mark | 6 650 000 | 6 650 000 |
| Mark | 6 650 000 | 6 650 000 |
| Utgående redovisat värde | 31 881 071 | 32 486 797 |
| Taxeringsvärden byggnader | 43 000 000 | 43 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 117 200 000 | 117 200 000 |
| | 160 200 000 | 160 200 000 |
| Bokfört värde byggnader | 25 836 797 | 25 836 797 |
| Bokfört värde mark | 6 650 000 | 6 650 000 |
| | 32 486 797 | 32 486 797 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 276 323 | 200 855 |
| Inköp | 48 904 | 75 469 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 325 227 | 276 324 |
| Ingående avskrivningar | -89 044 | -70 690 |
| Årets avskrivningar | -25 816 | -18 354 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -114 860 | -89 044 |
| Utgående redovisat värde | 210 367 | 187 280 |

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------|---------------|------------|
| Pågående arbeten | 48 300 | 0 |
| | 48 300 | 0 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto | 14 018 | 13 469 |
| Övriga fordringar | | 12 |
| Avräkningskonto förvaltare | 737 727 | 1 044 683 |
| | 751 745 | 1 058 164 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 23 599 | 21 960 |
| Ekonomisk förvaltning | 13 887 | 13 464 |
| Tidomat | 1 923 | 0 |
| Bredband | 1 733 | 0 |
| | 41 142 | 35 424 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken - 605403 | 4,486 | 2024-06-28 | 4 449 972 | 4 495 148 |
| Handelsbanken - 667105 | 4,536 | 2024-12-30 | 5 444 891 | 5 500 595 |
| Handelsbanken - 214117 | 0,920 | 2024-10-30 | 4 212 240 | 4 256 116 |
| Handelsbanken - 640054 | 4,581 | 2024-10-21 | 987 496 | 997 572 |
| Handelsbanken - 623450 | 4,475 | 2024-09-06 | 277 500 | 287 500 |
| | | | 15 372 099 | 15 536 931 |
| Kortfristig del av skuld | | | 15 372 099 | 11 445 875 |

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 164 832 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 372 099 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 19 836 | 13 680 |
| Revision | 13 100 | 13 100 |
| Fastighetsel | 13 816 | 18 169 |
| Fjärrvärme | 96 698 | 79 737 |
| Avfall med producentansvar | 2 630 | 2 044 |
| Hushållsavfall | 5 828 | 5 325 |
| Vatten- och avlopp | 10 770 | 9 852 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 4 018 |
| Städ | 5 621 | 5 497 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 321 925 | 171 633 |
| Uppl moms | | 0 |
| Reparations el | | 0 |
| Underhåll fasadrenovering | | 0 |
| | 490 224 | 323 055 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | | 18 284 800 |
| | | 18 284 800 |

Stockholm den

Tommy Andersson
Ordförande

Maria Strömbrink

Tom Huzell

Per Troein

Susanne Hammers Stiernstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Maria Sukhova
Av föreningen vald revisor
Borevision i Sverige AB

Peter Jennergren
Intern revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Vattuormen_10.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-02 14:22:30

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  Maria Linnéa Strömbrink (19660711XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-28 11:40:05 |
|  PETER JENNERGREN (19440317XXXX) Föreningsrevisor | 2024-03-30 15:37:38 |
|  MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor | 2024-04-02 14:22:30 |
|  Per Stig Christian Troein (19511001XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-28 09:00:39 |
|  TOMMY ULF ANDERSSON (19450802XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-28 08:58:04 |
|  Tom Mats Huzell (19590401XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-31 13:18:23 |
|  Viveka Susanne Hammers Stiernstedt (19550420XXXX) Styrelsemedlem | 2024-03-30 08:28:15 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Vattuormen_10.pdf (447836 byte)

0F70FAD0DA507884847DCAA772687B24FD8E829FBE8225EC81F655D732FB927728B181368294B7CA156C
B539F0C482F3385B71306D3CFE442C243C53D823C228

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattuormen 10, org.nr. 716419-3042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattuormen 10 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Peter Jennergren
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER JENNERGREN

Internrevisor

Serienummer: 19440317xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-02 11:43:01 UTC



MARIA SUKHOVA

Revisor

Serienummer: 19860702xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-02 11:45:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>