

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: 140-arsredovisning-2023.pdf
Storlek: 170968 byte
Hashvärde SHA256:
f0feee16550aa3ebd5f4ea816d146163607a7105870c30ea54b6d2d26c889e8a

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

TINA WALTON-GRUFVING

Signerat med BankID 2024-04-22 21:49 Ref: 07a11770-9720-48c2-85c3-2993feda05c5

HENNY ANDERSEN

Signerat med BankID 2024-04-23 07:31 Ref: c323a08d-7ee1-45a7-96cd-9b563990932c

NICOLAS FLETCHER

Signerat med BankID 2024-04-23 22:07 Ref: b8712dec-857e-4d0a-8dc2-fb1130525498

LEO HELLQVIST

Signerat med BankID 2024-04-26 14:50 Ref: c065dda9-81f9-4dc7-a913-14eefa3182a0

EVELINA BERGLUND

Signerat med BankID 2024-04-26 16:03 Ref: 972d113f-739e-4306-981e-4ef808f70a7f

KASPER THIBAUT PETTERSSON

Signerat med BankID 2024-04-26 16:14 Ref: 8ea2649d-3e95-4ec1-9bcc-abef62e99b29

Staffan Zander

Signerat med BankID 2024-04-30 09:52 Ref: dac1067b-df53-42b2-bc05-8d43fa2b075a

Årsredovisning

för

BRF Vattenspegeln

769605-2724

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Heleneborgsgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt inredd källare och vind.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser samt 1 lokal för uthyrning.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel: Fastighetsägararna AB
- Hissar: Stockholms hisservice AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling (fiber) via Ownit.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tina Walton-Grufving	Ledamot	Ordförande
Henny Andersen	Ledamot	Sekreterare
Nicolas Fletcher	Ledamot	Kassör
Kasper Thibault Pettersson	Ledamot	
Leo Hellqvist	Ledamot	
Evelina Berglund	Ledamot	
Kristoffer Karlberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2023 haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid årsstämman 2023 valdes Lan Xu och Åsmund Izaki att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2023.

Extra föreningsstämma avseende uppdatering av våra stadgar i enlighet med nya Bostadsrättslagen hölls den 29 maj och 14 juni 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Lån, räntor och ekonomi

Styrelsen arbetar vidare utefter föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Till grund för denna ligger en väl utarbetad underhållsplan som sträcker sig fram till år 2060.

Till reparationer och underhåll avsätts årligen 800 tkr. Överskottet har detta år använts till en extraamortering i stället för att sättas in på det specifika underhållskonto vi har. Vår bedömning är att det är mer ekonomiskt fördelaktigt för föreningen att amortera av så mycket som möjligt.

Räntorna har under 2023 fortsatt uppåt. Detta har inneburit att Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning fr o m kvartal 2, 2023, med 6,6%, baserad på vår räntekänslighet. Detta var den första höjningen på nio år och Styrelsen hoppas att vi klarar oss från ytterligare höjningar.

Styrelsen har valt att avvakta med vissa underhåll som inte bedöms som akuta. Det har medfört att vi har kunnat amortera 200 tkr samt 300 tkr (som extraamortering) = 500 tkr under 2023. Beroende på ränteläget framåt är ambitionen att fortsätta amortera enligt plan ca 300 tkr under 2024.

Tack vare vårt elavtal har vi klarat av den höga prisökningen på elen men den rörliga delen som inte kan förhandlas har självklart stigit även för oss. Avtalet sträcker sig till 2024-12-31.

Vår största utgiftspost är värmeförbrukningen. Efter vår tidigare undersökning av energianvändningen och värmeförbrukningen beslutade Styrelsen att ansluta vår värmecentral till Stockholm Exergi Intellegy-service. Det innebär att det i ett antal lägenheter nu sitter sensorer som hela tiden känner av temperaturen och räknar fram ett snitt i hela fastigheten. Då slutet av året blev ovanligt kall tror vi att detta sätt kan hjälpa oss att kunna styra vår förbrukning och hålla nere topparna. Vi har också gjort en inventering i samtliga lägenheter för att kontrollera att termostater och vattenburna handdukstorkar fungerar som de ska. Underhåll av de delar som inte fungerar påbörjades 2023 och kommer att fortsätta under 2024.

Fastighetsunderhåll

Årlig rengöring av ventilationsrören från tvättstugan har utförts.
Övrigt underhåll har varit löpande fastighetsunderhåll.
Genomfört åtgärder för att förbättra och uppdatera vårt brandskydd.

Kommande underhåll:

Då föreningen under de senaste 10-13 åren gjort stora förbättringar och renoveringar av fastigheten har vi i dagsläget inga större arbeten planerade. Vår underhållsplan är väl genomarbetad och sträcker sig nästan 60 år framåt i tiden.

Närmast i tiden är en rensning av husets ventilationskanaler som går till alla lägenheter. Det är osäkert om detta kommer att utföras under 2024. Vi avvaktar ev. räntenedgång.

I övrigt finns planer på att byta ut belysning i trapphus och källare mot mer energisnål LED-belysning. Detta skjuts till 2025 enligt nuvarande plan.

Trivsel

Under året har vi haft två städdagar, vår och höst. Det har varit väldigt bra uppslutning på dessa och huset hålls rent och fint.

En traditionsenlig after-work anordnades återigen på terrassen i slutet av sommaren. Ett utmärkt sätt att lära känna nya grannar. Som vanligt lyckades vi pricka in en solig och härlig kväll.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 230 418 kr. Avskrivningarna uppgår till 663 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningens löpande verksamhet ett positivt kassaflöde om 433 391 kr.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 6,6 % fr o m 1 april 2023.

Lån

Föreningen har totalt fyra lån hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Räntorna har under 2023 fortsatt att stiga. Styrelsen har därför valt att amortera totalt 200 tkr + 300 tkr (som extraamortering) = 500 tkr under 2023. Beroende på ränteläget framåt är ambitionen att kunna amortera 300 tkr under 2024.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 889	2 661	2 651	2 639	2 634
Resultat efter finansiella poster	-230	-80	107	100	-85
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	78,0	76,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	803	735	736	736	736
Lån per kvm bostadsrättsyta	7	7	7	7	8
Lån per kvm totalyta **	6	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	161	209	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	8	7	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	237	205	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	74	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022.

**Nytt nyckeltal för år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 540 369	10 988 335	1 279 038	-8 858 338	-80 359	72 869 045
Disp av föreg års resultat				-187 438	80 359	-107 079
Förändring under året			187 358	-80 278	-230 417	-123 337
Belopp vid årets utgång	69 540 369	10 988 335	1 466 396	-9 126 054	-230 417	72 638 629

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 126 054
årets förlust	-230 418
	-9 356 472
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	187 358
i ny räkning överföres	-9 543 830
	-9 356 472

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 802 069	2 661 421
Övriga rörelseintäkter	2	118 367	141 961
Summa rörelseintäkter		2 920 436	2 803 382
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 012 887	-1 236 232
Driftskostnader	4	-465 239	-469 275
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-186 430	-148 158
Personalkostnader	6	-101 528	-117 099
Avskrivningar	7	-663 809	-663 809
Summa rörelsekostnader		-2 429 893	-2 634 573
Rörelseresultat		490 543	168 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 401	1 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 362	-251 092
Summa finansiella poster		-720 961	-249 168
Resultat efter finansiella poster		-230 418	-80 359
Årets resultat		-230 418	-80 359

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

89 823 213

90 487 022

Summa materiella anläggningstillgångar

89 823 213

90 487 022

Summa anläggningstillgångar

89 823 213

90 487 022

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

484 240

456 727

Övriga fordringar

2 868

2 651

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 275

63 102

Summa kortfristiga fordringar

549 383

522 480

Kassa och bank

Kassa och bank

1 167 978

1 194 246

Summa kassa och bank

1 167 978

1 194 246

Summa omsättningstillgångar

1 717 361

1 716 726

SUMMA TILLGÅNGAR

91 540 574

92 203 748

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

80 528 704

80 528 704

Fond för yttre underhåll

1 466 396

1 279 038

Summa bundet eget kapital

81 995 100

81 807 742

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-9 126 054

-8 858 337

Årets resultat

-230 418

-80 359

Summa ansamlad förlust

-9 356 472

-8 938 696

Summa eget kapital

72 638 628

72 869 046

Långfristiga skulder

Övriga skulder

10

1 500

1 500

Summa långfristiga skulder

1 500

1 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

17 700 000

18 200 000

Leverantörsskulder

150 562

185 432

Skatteskulder

6 804

2 674

Övriga skulder

11 079

6 725

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 032 001

938 371

Summa kortfristiga skulder

18 900 446

19 333 202

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

91 540 574

92 203 748

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-230 418	-80 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	663 809	663 809
Betald skatt	3 913	4 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	437 304	587 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-27 513	-456 727
Förändring av kortfristiga fordringar	827	-22 537
Förändring av leverantörsskulder	-34 870	-41 108
Förändring av kortfristiga skulder	97 983	495 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 731	562 981
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-500 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-800 000
Årets kassaflöde	-26 269	-237 019
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 194 246	1 431 265
Likvida medel vid årets slut	1 167 977	1 194 246

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad lokal	5
Fasad och fönster	20
Balkong	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	2 074 606	1 976 762
Hyror bostäder	370 801	354 806
Hyror lokaler	102 544	92 504
Hyra p_pl	158 702	198 480
Balkongavgift	28 499	28 499
Fast.skatt	9 050	9 050
Räntedebitering	1 320	1 320
P-plats moms	56 548	0
	2 802 070	2 661 421

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 676	17 500
Övriga ersättningar och intäkter	600	16 068
Bredband	86 736	86 736
Andrahandsuthyrning	27 355	21 657
	118 367	141 961

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation & Underhåll	-260 004	-595 034
Rep/ underhåll av markytor	-11 024	-1 173
El	-104 264	-101 646
Värme	-508 755	-434 615
Vatten	-87 792	-71 314
Sophämtning/renhållning	-41 048	-32 450
	-1 012 887	-1 236 232

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-59 106	-68 998
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 941	-6 655
Hisservice	-36 226	-52 078
Övriga fastighetskostnader	-32 678	-34 526
Försäkring	-62 891	-58 950
Hyressättningsavgift, HGF	-695	-695
Kabel-tv	-8 696	-7 858
Bredband	-93 408	-77 840
F-skötsel	-60 119	-58 325
Fastighetsskatt	-102 801	-98 671
Snöröjning & sandning	-4 678	-4 678
	-465 239	-469 274

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-22 691	-23 481
Fastighetsförvaltning	-101 284	-96 330
Möteskostnader	-10 455	-1 865
Konsultarvoden	-43 607	-15 013
Bankkostnader	-2 663	-6 307
Föreningsavg	-5 730	-5 162
	-186 430	-148 158

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Personalkostnader	-78 766	-71 575
Arbetsgivaravgifter	-22 762	-45 524
	-101 528	-117 099

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-140 392	-140 392
	-663 809	-663 809

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 789 581	-6 266 164
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-7 312 998	-6 789 581
Planenligt restvärde vid årets slut	88 290 807	88 814 224
Taxeringsvärde		
Byggnad	38 521 000	38 521 000
Mark	86 384 000	86 384 000
	124 905 000	124 905 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	905 000	905 000
	124 905 000	124 905 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 181 326	3 181 326
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 508 528	-1 368 136
Årets avskrivningar enligt plan	-140 392	-140 392
Utgående avskrivning enligt plan	-1 648 920	-1 508 528
Planenligt restvärde vid årets slut	1 532 406	1 672 798
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	88 290 807	88 814 224
Ombyggnad	1 532 406	1 672 798
	89 823 213	90 487 022

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,618	2024-01-28	5 200 000	5 200 000
Swedbank Hypotek AB	4,566	2024-02-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	4,549	2024-03-28	3 500 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	4,549	2024-03-28	6 500 000	6 500 000
			17 700 000	18 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 700 000	18 200 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	33 510 000	33 510 000
	33 510 000	33 510 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den

Tina Walton-Grufving
Ordförande

Nicolas Fletcher

Henny Andersen

Leo Hellqvist

Evelina Berglund

Kasper Thibault Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor