

Bostadsrättsföreningen Vattuormen 26

Org. nr. 716417-8415

Förvaltningsberättelse 2021

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-28 hos Bolagsverket.

Fastighetsfakta

Fastigheten byggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 061 m², varav 1 861 m² utgörs av lägenhetsyta (BOA) och 200 m² utgör lokalyta (LOA).

Föreningen har äganderätt till marken. Fastighetens areal är 613 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler med hyresrätt samt 1 källarlokal med hyresrätt. Dessutom finns två extra källarförråd och en parkeringsplats som hyrs ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelningen är följande:

- 5 st. 4 rok
- 5 st. 5 rok
- 2 st. 6 rok

Verksamhet i lokalerna

Fr o m 2021 är lokalerna uthyrda enligt nedan:

Företag	Yta	Löptid	Kommentar
Optise AB	110 m ²	2022-01-31	Kontorsverksamhet. Hyr även södra parkeringsplatsen t.o.m. 2021-01-31
Ola Bäckman AB	90 m ²	2024-05-01	Kontorsverksamhet.
Workfightculture AB (tidigare Callboy)	40 m ²	2022-01-31	"Nalles verkstad", lager

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

Stämmor

- Ordinarie föreningsstämma för år 2021 hölls den 26 maj 2021 i trapphuset Jakob Westinsgatan 5. Då beslutades det att bordlägga § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter, samt att utse tillfällig valberedning fram till extrastämma i syfte att få ihop en styrelse med fem personer.
- En extra föreningsstämma hölls den 16 juni 2021 med val av styrelseledamöter och valberedning.

Styrelsen nr 1

Lennart Engström
Liselotte Johansson
Åsa Ryding
Elisabet Wennlund
Erik Wijkmark

- En extra föreningsstämma hölls den 11 oktober 2021 med val av ny styrelse.

Styrelsen nr 2

Liselotte Johansson
Åsa Ryding
Staffan Thunell
Elisabet Wennlund
Erik Wijkmark

Stadgarna anger att alla styrelseledamöter och revisorer väljs på ett år.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 6+3+3 protokollförda möten under 2021.

Revisorer

Peter Elving

Valberedning 1

Karin Engström
Madeleine Vikström.

Valberedning 2

Peter Elwing
Sara Feinberg

Väsentliga händelser under året 2021

- Balkongbygget till lgh 1201 genomfördes under våren och slutbesiktigades 2021.
- Avloppsbyte av horisontella stammar i källaren under 4:orna har genomförts under september månad. Samtidigt byttes även dagvattenstammar under 4:orna. Slutbesiktigades 2021.
- Byte av hyresgäst i en av våra lokaler skedde under året och ny hyresgäst kunde skriva kontrakt from 1 maj 2021. I samband med avslutning av det gamla kontraktet förhandlade dåvarande styrelsen ett skadestånd till föreningen då kontraktet upphörde i förtid.
- Förberedande arbete med framtagande av skisser för stenläggning av innergården har genomförts. Arbetet fortsätter under 2022.
- Sanering med hjälp av Anticimex under 2021 och 2022 pga råttor i cykelförrådet

(gamla däckförrådet)

- Uppstart av projekt för att förse samtliga lägenheter med fiber i syfte att förbättra internet kvalitet och kapaciteten i fastigheten.
- Införande av tjänsten värmeoptimering (Stockholm Exergi) påbörjades 2021 för att säkerställa en jämn temperatur i samtliga lägenheter. Projektet har under våren 2022 kompletterats med en temperaturmätning och radiatoröversyn i samtliga lägenheter.
- Framtagande av ny underhållsplan med Fastighetsägarna 2022-2070.
- Inköp av dokumentskåp och framtagande av arkivrutin

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2021.

Tidigare projekt	År	Kommentar
Stambyte el och VA, renovering fasad, byte yttertak och byggnation vindslägenheter	1985–1986	
Skorstenstätning	1988	
Balkongbygge	1999–2000	9 stycken
Fönstermålning utvändigt	2004	
Uppmätning lägenhetsytor	2007	
Energibesiktning	2009	
Upprustning av entré och trapphus	2012	
Ny värmecentral	2014	
Delvis nytt horisontellt avlopp samt renovering av golv i pannrum och "Nalles verkstad"	2015–2016	Endast bytt för 5:orna
Målning yttertak	2016	
Byte av vattenledningar in till huset	2017	
Installation av brandlarm på varje våningsplan	2017	
Byte av ventiler på inkommande vatten	2018	
Åtgärdat golv i pannrum	2018	
Skyddat elcentralen i källaren	2018	
Reparerat mindre skada på fasad/taket	2018	Akut insats, ej planerad
OVK-besiktning	2018–2019	Lokaler och lägenheter
Fönsterrenovering och fönstermålning nedre plan t.o.m. plan 6 inklusive portar och piskbalkonger	2019	
Ommålning innertak 6:e våningen och skador i entré	2019 & 2020	
Fönsterbyte plan 7	2020	12 takfönster
Energideklaration	2020	
Balkongbygge, lgh 1301	2021	
Målning korridor, dörrar och komplettering av armatur i korridor i källare	2020 2021	
Byte av 4:ornas horisontella avloppsstammar och dagvattenrör i källaren, norra delen	2021	Under 4:orna

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll under 2022	År	Kommentar
Sanering av råttor	2022	Tätning av hål

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fiberanslutning till varje lgh	2022	Stockholms Stadsnät
Planering av innergård	2022	Stenläggning mm
Ny underhållsplan 2022-2070	2022	

Förvaltning

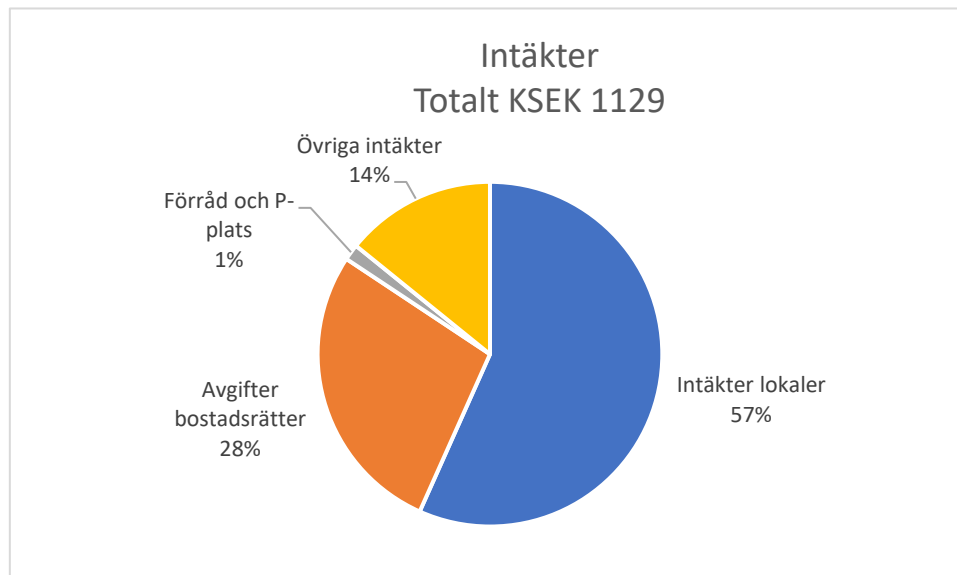
Föreningens förvaltningsavtal och anlitade hantverkare/konsult är:

Avtal	Leverantör
Bank	Handelsbanken
Bokföring	BA-Ekonomipartner AB (uppsagt och ersatt med Stjernström Ekonomi AB)
Fastighetsförsäkring, styrelseförsäkring, Anticimex	Brandkontoret
Rådgivning	Medlem i Fastighetsägarna
Fjärrvärme och värmeoptimering	Stockholm Exergi
El	Ellevio elnät och Eskilstuna energi/miljö
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sopor	Stockholm Avfall AB
Distr.,service,grupp,bredband	ComHem/Tele 2
Hiss service och besiktning	OTIS och Kiwa Inspecta
Trappstädning	Berge Städ AB
Fastighetsskötsel anlitade hantverkare/konsult	
Låssmed	Låskompetens
Värmecentral	Energisparkonsult AB
Teknisk förvaltning	Fagerströms Konsult & Byggnads AB
Skadedjur	Anticimex (Brandkontoret)
Rörmontör	KM Värme & Vatten AB
Elektriker	Thörnbloms Elektriska i Stockholm AB
Målare	Carléns Måleri
Snickare	Nockeby Bygg
Spolning rör	Solna Högtrycksspolning AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bilagd resultat- och balansräkning.

Intäkter



Hyrorna från lokalerna uppgick till cirka 640 tkr, en minskning med 42 tkr jämfört med 2020. Detta beror på att vår hyresgäst i södra lokalen avslutades och att det tog en tid innan ny hyresgäst flyttade in. Vi har å andra sidan intäkter i form av innehållen hyresdisposition om 126 TSEK vilket gör att våra totala intäkter ökar något jämfört med 2020 (+1,4%). Intäkter från lokalhyror är viktiga för föreningen då de representerar 57% av våra intäkter.

Kostnader

Driftskostnader				
	2021	Andel %	2020	Förändring %
Värme	237 166	60%	204 205	16%
Försäkring	41 019	10%	39 411	4%
Städ	32 011	8%	29 843	7%
TV/Bredband	30 380	8%	29 611	3%
Vatten	25 064	6%	23 415	7%
Fastighetsskötsel	16 763	4%	22 089	-24%
El	15 266	4%	12 809	19%
Summa Driftskostnader	397 669		361 383	10%

Värme är föreningens största kostnadspost och står för 60 % av våra driftskostnader. Kostnaden för värme ökar jämfört med 2020, främst beroende på höjda energipriser under senare delen av 2021. Såsom meddelats separat har styrelsen under 2021 och början av 2022 arbetat med värmeoptimering och ett omfattande arbete har genomförts för att förbättra och optimera värme och boendekomfort i fastigheten. Övriga driftskostnader är i stort sett oförändrade jämfört med 2020.

Förvaltningskostnader, finansiella kostnader		
	2021	2020
Redovisning	16 061	20 745
Fastighetsägarna	26 009	19 398
Mäklare uthyrning	25 000	
Övrigt	18 166	1 522
Arvoden + sociala	29 994	30 004
Räntor	12 080	17 148
Summa Förvaltningskostnader, finansiella kostnader	127 310	88 817

Föreningens förvaltningskostnader ökar något under 2021, om än från låga nivåer; våra förvaltningskostnader uppgår till mindre än 10% av totala rörelsekostnader. Främst handlar denna ökning om mäklararvode för uthyrningen av vår lokal.

Vår räntekostnad, även den låg beroende på vår låga belåning, var betydligt lägre jämfört med 2020.

Renoveringsarbete

Som nämnt ovan genomförde föreningen ett större renoveringsarbete i form av byte av avlopps stam i källaren. Denna renovering kunde genomföras utan att nya lån behövde tas upp.

Föreningens finansiella resultat

Verksamheten gav under 2021 ett underskott om -91 tkr. Resultatet är något lägre än budgeterat resultat för 2021 som var -62 tkr. Skillnaden beror främst på att kostnaderna för reparation och underhåll blev högre än budgeterat. Samtidigt hade föreningen bättre intäkter än budgeterat.

Styrelsen har i enlighet med 2020 valt att aktivera hela renoveringsarbetet under 2021.

Vidare har styrelsen i enlighet med gällande bokföringsregler beslutat att boka "fond för yttre underhåll", 70 tkr mot balansräkningen, Eget Kapital, i stället för mot resultaträkningen som det tidigare gjorts.

Föreningen kassabehållning var mycket god med nästan 320 tkr tillgängligt vid utgången av år 2021. Det skall noteras att kassan vid detta datum innehåller en stor andel förutbetalda intäkter i form av hyror och avgifter för kvartal 1 2022. Rensat för dessa uppskattas föreningens kassabehållning till cirka 50 tkr per den 31/12 2021.

Föreningens banklån uppgår till totalt 1 275 000 kr eller 619 kr per kvadratmeter lägenhets- och lokalyta.

Budget 2022

Budgeten för 2022 indikerar ett nollresultat.

Totalt finns 334 tkr upptagna i föreslagen budget för att renovera innegården. Denna kostnad är i enlighet med den offert som styrelsen accepterat för arbetet. Ett omfattande arbete har genomförts av styrelsen och trädgårdsgruppen med att definiera omfattning av renoveringen och ett flertal offerter har inhämtats.

Vi räknar i budgeten med en minskning av kostnaden för värme med 8% som en följd av förbättrad kontroll av värmen men också på grund av att vi får en rabatt från Stockholm Exergi.

Vi räknar också med en ökning av kostnaden för TV/bredband eftersom föreningen genomfört fiberprojektet som ger tillgång till fiber till alla lägenheter. Styrelsen föreslår att vårt abonnemang med ComHem för TV kvarstår tills vidare.

Föreningens lån hos Handelsbanken uppgår per den 31 december 2021 till TSEK 1275. Vår ränta per samma datum är 0,85% och lånen är satta med rörlig ränta. Föreningen har inte gjort några amorteringar av lånen under 2021.

Styrelsen föreslår stämman oförändrade avgifter.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive en allframtidförsäkring hos Brandkontoret.

Skatter och avgifter

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 63 539 000 kr, varav 59 200 000 kr för bostäder och till 4 339 000 kr för lokaler.

För ekonomisk förvaltning hänvisar vi till bifogad resultat- och balansräkning.

Styrelsen den 25 maj 2022

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTUORMEN 26

716417-8415

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTUORMEN 26 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vatturomen 26. Fastighetens taxeringsvärde är 63 539 000 kronor.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	969	1 000	1 049	658
Resultat efter finansiella poster	-92	82	-435	-46
Soliditet %	70	72	71	73

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 125 000	664 198	70 000	-1 070 224	11 612
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				11 612	-11 612
Förändring kapitaltillskott		173 062			
Förändr fond yttre underhåll				-70 000	
Årets resultat					-91 842
Belopp vid årets utgång	5 125 000	837 260	70 000	-1 128 612	-91 842

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 128 612
Årets resultat	-91 842
<i>Summa</i>	<i>-1 220 454</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	-1 290 454
<i>Summa</i>	<i>-1 220 454</i>

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	968 872	1 000 412
Övriga rörelseintäkter	2	160 239	113 041
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 129 111	1 113 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-397 669	-361 383
Reparation och underhåll	4	-582 528	-468 056
Förvaltningskostnader	5	-115 231	-71 669
Fastighetsavgift/skatt	6	-60 898	-60 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-63 547	-63 547
Summa rörelsekostnader		-1 219 873	-1 025 193
Rörelseresultat		-90 762	88 260
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 000	10 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 080	-17 148
Summa finansiella poster		-1 080	-6 648
Resultat efter finansiella poster		-91 842	81 612
Bokslutsdispositioner			
Fond för yttre underhåll		-	-70 000
Summa bokslutsdispositioner		-	-70 000
Resultat före skatt		-91 842	11 612
Årets resultat		-91 842	11 612

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 975 534	5 992 867
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	501 980	548 194
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 477 514	6 541 061
Summa anläggningstillgångar		6 477 514	6 541 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 609	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 223	37 588
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		54 832	37 588
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		319 784	45 550
<i>Summa kassa och bank</i>		319 784	45 550
Summa omsättningstillgångar		374 616	83 138
SUMMA TILLGÅNGAR		6 852 130	6 624 199

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 125 000	5 125 000
Reservfond	837 260	664 198
Fond för yttre underhåll	70 000	70 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 032 260</i>	<i>5 859 198</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 128 612	-1 070 224
Årets resultat	-91 842	11 612
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 220 454</i>	<i>-1 058 612</i>
Summa eget kapital	4 811 806	4 800 586
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 1 275 000	1 275 000
Övriga skulder	10 337 000	238 000
Summa långfristiga skulder	1 612 000	1 513 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	39 163	9 409
Skatteskulder	3 076	9 385
Övriga skulder	63 455	16 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 630	275 463
Summa kortfristiga skulder	428 324	310 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 852 130	6 624 199

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År		
Byggnader och mark	0,5	200		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	20		

Not 1	Nettoomsättning	2021	2020
	Hysesintäkter lokaler	639 652	681 192
	Avgifter bostadsrätter	312 020	312 020
	Avgifter förråd	7 200	7 200
	P-plats	10 000	–
	Summa	968 872	1 000 412

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2021	2020
	Överlåtelseavgift	476	2 579
	Ers balkong -21/ers skador filminspelning -20	33 225	29 000
	Erhållet skadestånd	126 538	81 462
	Summa	160 239	113 041

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	El	15 266	12 809
	Värme	237 166	204 205
	Vatten	25 064	23 415
	Städ	32 011	29 843
	Tv, bredband	30 380	29 611
	Fastighetsförsäkring	41 019	39 411
	Fastighetskötsel	16 763	22 089
	Summa	397 669	361 383

Not 4	Reparation och underhåll	2021	2020
	Fönsterbyte/målning	–	441 307
	Skadesanering vattenskada	–	31 411
	Trappuppgång	–	17 707
	Trädgård	–	30 216
	Övrigt	–	17 415
	Balkong, avloppsstam, källare	652 528	–
	Utnyttjande av reparationsfond	-70 000	-70 000
	Summa	582 528	468 056

Not 5	Förvaltningskostnader	2021	2020
	Redovisningstjänster	16 061	20 745
	Fastighetsägarna konsultation	21 045	10 900
	Mäklarprovision uthyrning	25 000	–
	Fastighetsägarna årsavgift	4 964	8 498
	Programvaror	11 931	–
	Övriga förvaltningskostnader	6 235	1 522
	Styrelsearvoden	23 703	27 225
	Lagstadgade sociala avg styrelsearvoden	6 291	2 779
	Summa	115 230	71 669
Not 6	Fastighetsskatt	2021	2020
	Fastighetsskatt/avgift	60 898	60 538
	Summa	60 898	60 538
Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 114 198	6 114 198
	Utgående anskaffningsvärden	6 114 198	6 114 198
	Ingående avskrivningar	-121 331	-103 998
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 333	-17 333
	Utgående avskrivningar	-138 664	-121 331
	Redovisat värde	5 975 534	5 992 867
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	762 588	762 588
	Utgående anskaffningsvärden	762 588	762 588
	Ingående avskrivningar	-214 394	-168 180
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-46 214	-46 214
	Utgående avskrivningar	-260 608	-214 394
	Redovisat värde	501 980	548 194
Not 9	Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek, ränta 0,85%. förfallodag 22-03-22	350 000	350 000
	Stadshypotek, ränta 0,85%. förfallodag 22-01-19	250 000	250 000
	Stadshypotek, ränta 0,85%. förfallodag 22-03-30	175 000	175 000
	Stadshypotek, ränta 0,85%. förfallodag 22-03-01	500 000	500 000
	Summa	1 275 000	1 275 000

Not 10	Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Depositioner hyreslokaler	337 000	238 000
	Summa	337 000	238 000

UNDERSKRIFTER

Elisabet Wennlund

Staffan Thunell

Åsa Ryding

Erik Wijkmark

Liselotte Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Elving
Revisor