

A#rsredovisning Brf Vattenspegeln 2021

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 140-arsredovisning-brf-vattenspegeln-2021.pdf

Size: 265622 byte

Hash value SHA256:

657ffdebd68ee84fb9b7486ddce164a1eedd895ee923917e71e871f5d42c7313

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 6:

NICOLAS FLETCHER

Signerat med BankID 2022-05-07 12:40 Ref: d7c10ad8-e582-4a0c-bf54-235ab402730c

TINA WALTON-GRUFVING

Signerat med BankID 2022-05-07 13:06 Ref: a5fba044-c784-4c14-be6d-3b1b76524e14

Anna Pia Beier

Signerat med BankID 2022-05-07 15:18 Ref: f72d96ef-495b-464b-bda5-8d65b3d65202

ANGELINA HEINEMAN

Signerat med BankID 2022-05-07 21:50 Ref: e6548884-cfc5-42c8-95d1-e96e390f025b

JOHAN LENNARTSON

Signerat med BankID 2022-05-09 08:45 Ref: 238df4d3-82c8-4ebd-8d04-f38c728eab3d

STAFFAN ZANDER

Signerat med BankID 2022-05-11 10:00 Ref: e7fea64b-6284-4c9a-9d1c-17c44bdafa7d

Årsredovisning
för
BRF Vattenspegeln

769605-2724

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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
- Tak och snöskottning: BPP plåtslageri

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
Angelina Heineman	Ledamot	Sekreterare
Nicolas Fletcher	Ledamot	Kassör
Johan Lennartsson	Ledamot	
Anna-Pia Beier	Ledamot	
Isabella Argiriou	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2021 haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid årsstämman 2021 valdes Patrizia Gutensparr och Mats Ahlberg att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gasarbete

I januari inträffade en brand i en av föreningens lägenheter. Branden startade i bostadsrättsinnehavarens gasugn och kunde släckas relativt snabbt. Detta gjorde dock att styrelsen tidigarelade en sedan tidigare planerad gasbesiktning. Besiktning av lägenheten gjordes och orsaken till branden kunde inte hittas men det kunde konstateras att det inte hade varit något fel på gasen eller installationen av den i lägenheten.

En gasbesiktning av resterande del av huset inklusive samtliga lägenheter som har gas gjordes. Ett fåtal läckor kunde hittas och dessa åtgärdades. I samband med besiktningen valde en del av de boende att byta från gasspis till elspis och plugga igen sin gas.

En helt ny gasledning drogs in från gatan kopplad till Gasnätet Stockholm. Detta var nödvändigt då den befintliga ledningen var från husets byggnadsår 1930.

Ett flertal gasledningar i källaren byttes även ut i samband med detta samt förseddes med avstängningsventiler. Hela systemet har sedan märkts upp enligt gällande föreskrifter.

Hyreslägenheterna

Fönstermålning har utförts i en av hyreslägenheterna. I samband med gasreoveringen installerades även elspisar i tre stycken av hyreslägenheterna.

Nytt passersystem

Styrelsen har beslutat att införa ett nytt passersystem med taggar i stället för nycklar och med tillhörande digital bokningsmöjlighet av terrass och tvättstuga. Under året togs offerter in från tre olika låsföretag där

Låsborgen valdes som leverantör. Arbetet påbörjas under januari 2022.

Servitutet mot Heleneborgsgatan 34

Föreningen har sedan fastigheten byggdes ett servitut som går under vår grannfastighet med adress Heleneborgsgatan 32-34, Borren 33. Servitutet ska enligt avtal gälla för all framtid. Ägarna till denna fastighet, "Bullerbadius AB" och "KB Edificator, Ernst Hellstedt & CO" ansökte i slutet av 2020 om upphävande av servitutet hos Lantmäteriet. Anledningen till detta är att de anser att servitutet spelat ut sin roll. Det finns dock installationer i servitutet som är nödvändiga för alla medlemmar i vår fastighet.

Det företag som köpte vår källare av föreningen, Medvind AB, har självsvåldigt byggt i servitutet. Det har inte godkänts av vare sig vår förening eller ägarna till Borren 33. Föreningen har tidigare anmodat Medvind att återställa servitutet med varsel om ev. rättsliga åtgärder för avlägsnande.

Lantmäteriet gick på föreningens linje och lämnade Hellstedts yrkande utan bifall. I början av 2021 överklagade Hellstedt beslutet till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen begärde i sin tur in kompletteringar från Hellstedt vilket gjorde att ytterligare tid gick. I december fattade domstolen beslut om att avslå Hellstedts överklagan. Hellstedt överklagade i sin tur det avslaget hos Mark- och miljööverdomstolen och beslut har ännu inte fattats.

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 förs över till ett specifikt underhållskonto.

Räntorna har under 2021 varit fortsatt mycket låga. Styrelsen har därför valt att amortera 500 tkr under 2021 och ambitionen är att kunna amortera samma summa under 2022.

Nytt elavtal slöts precis innan kylan slog till i höstas och den höga prisökningen på elen kunde därför undvikas.

Styrelsen har gett ett par medlemmar i uppdrag att se över föreningens värmeförbrukning och vår energianvändning. Syftet är att ta fram åtgärdsförslag på hur föreningen kan minska denna stora kostnad. Detta är ett långsiktigt arbete och mer information kommer att ges vid kommande årsstämma. En första åtgärd har varit att stänga av radiatorerna i våra entréer då dessa bara "eldar för kråkorna".

Trivsel

En rensning av gamla cyklar har gjorts på innergården samt framsidan av huset. Förhoppningen är att alla som använder sin cykel dagligen nu får bättre plats.

En traditionsenlig after-work anordnades på terrassen i slutet av sommaren vilket var en trevlig tillställning som förhoppningsvis ska leva vidare och göra att alla i huset lär känna varandra lite bättre.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott om 107 079 kr. Avskrivningarna uppgår till 663 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde om 770 888 kr.

Årsavgifter

Avgiftsnivån förväntas bestå de närmaste åren förutsatt att ränteläget inte förändras kraftigt

Lån

Föreningen har totalt fyra lån hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

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 1459 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 651	2 639	2 634	2 596	2 507
Resultat efter finansiella poster	107	100	-85	-367	-1 521
Soliditet (%)	79,0	78,0	76,0	76,0	72,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta	736	736	736	736	739
Lån per kvm bostadsrättsyta	7	7	8	8	11

Förändring av 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	1 009 614	-8 796 557	100 563	72 842 324
Disp av föreg års resultat				100 563	-100 563	0
Förändring under året			134 712	-134 712	107 080	107 080
Belopp vid årets utgång	69 540 369	10 988 335	1 144 326	-8 830 706	107 080	72 949 404

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 830 705
årets vinst	107 080
	-8 723 625
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	134 712
i ny räkning överföres	-8 858 337
	-8 723 625

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 651 064	2 639 045
Övriga rörelseintäkter	2	107 546	643 131
Summa rörelseintäkter		2 758 610	3 282 176
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 147 958	-1 264 206
Driftkostnader	4	-471 165	-614 290
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-152 191	-357 039
Personalkostnader	6	-93 242	-118 692
Avskrivningar	7	-663 809	-663 809
Summa rörelsekostnader		-2 528 365	-3 018 036
Rörelseresultat		230 245	264 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 116	-163 576
Summa finansiella poster		-123 165	-163 576
Resultat efter finansiella poster		107 080	100 564
Årets resultat		107 080	100 564

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

91 150 831

91 814 640

Summa materiella anläggningstillgångar

91 150 831

91 814 640

Summa anläggningstillgångar

91 150 831

91 814 640

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

4 472

6 242

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 565

38 197

Summa kortfristiga fordringar

45 037

44 439

Kassa och bank

Kassa och bank

1 431 265

1 084 346

Summa kassa och bank

1 431 265

1 084 346

Summa omsättningstillgångar

1 476 302

1 128 785

SUMMA TILLGÅNGAR

92 627 133

92 943 425

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 528 704	80 528 704
Fond för yttre underhåll		1 144 326	1 009 614
Summa bundet eget kapital		81 673 030	81 538 318
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 830 705	-8 796 557
Årets resultat		107 080	100 564
Summa ansamlad förlust		-8 723 625	-8 695 993
Summa eget kapital		72 949 405	72 842 325
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 000 000	19 500 000
Övriga skulder	10	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		19 001 500	19 501 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		226 540	221 021
Övriga skulder		2 315	-125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		447 372	378 704
Summa kortfristiga skulder		676 227	599 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 627 132	92 943 425

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 intäktförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare. 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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	1 972 735	1 968 710
Hyror bostäder	347 546	341 403
Hyror lokaler	89 976	89 727
Hyra p_pl	202 800	202 626
Balkongavgift	28 500	28 499
Fast.skatt	8 080	8 080
Räntedebitering	1 427	0
	2 651 064	2 639 045

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 220	12 054
Övriga ersättningar och intäkter	900	17 571
Bredband	88 126	88 404
Andrahandsuthyrning	8 300	17 135
Ersättning tvist 2018	0	507 967
	107 546	643 131

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation & Underhåll	-503 382	-697 238
El	-97 608	-82 642
Värme	-453 018	-399 473
Vatten	-65 629	-53 549
Sophämtning/renhållning	-28 322	-31 304
	-1 147 959	-1 264 206

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-49 723	-47 027
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 604	-5 934
Hisservice	-75 355	-228 814
Övriga fastighetskostnader	-26 229	-34 216
Försäkring	-55 586	-53 203
Hyressättningsavgift, HGF	-695	-695
Kabel-tv	-7 651	-7 626
Bredband	-93 408	-93 408
F-skötsel	-55 772	-42 416
Fastighetsskatt	-94 161	-92 391
Snöröjning & sandning	-8 981	-8 560
	-471 165	-614 290

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-21 500	-25 940
Fastighetsförvaltning	-91 512	-91 224
Möteskostnader	-1 470	-6 285
Konsultarvoden	-28 913	-224 675
Bankkostnader	-3 762	-3 731
Föreningsavg	-5 034	-5 184
	-152 191	-357 039

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Personalkostnader	-70 950	-96 400
Arbetsgivaravgifter	-22 292	-22 292
	-93 242	-118 692

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-140 392	-140 392
	-663 809	-663 809

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 742 747	-5 219 330
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-6 266 164	-5 742 747
Planenligt restvärde vid årets slut	89 337 641	89 861 058
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 449 000	29 449 000
Mark	60 359 000	60 359 000
	89 808 000	89 808 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	808 000	808 000
	89 808 000	89 808 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Utgående anskaffningsvärde	3 181 326	3 181 326
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 227 744	-1 087 352
Årets avskrivningar enligt plan	-140 392	-140 392
Utgående avskrivning enligt plan	-1 368 136	-1 227 744
Planenligt restvärde vid årets slut	1 813 190	1 953 582
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	89 337 641	89 861 058
Ombyggnad	1 813 190	1 953 582
	91 150 831	91 814 640

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,592	Rörligt	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,557	Rörligt	2 500 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,573	Rörligt	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,573	Rörligt	6 500 000	6 500 000
			19 000 000	19 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	33 510 000	33 510 000
	33 510 000	33 510 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den

Tina Walton-Grufving
Ordförande

Angelina Heineman

Nicolas Fletcher

Johan Lennartsson

Anna-Pia Beier

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor