

Årsredovisning 2024

Brf Vattuormen 31

716416-6774



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattuormen 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-03-03.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Vattuormen 31, org nr: 716416-6774	1979	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 752 kvm och 1 lokal om 130 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Lindström	Ordförande
Katarina Söderstedt	Styrelseledamot
Martin Larsson	Styrelseledamot
Oskar Björs	Styrelseledamot
Cecilia Stenmark	Suppleant
Per Rosendahl	Suppleant

Valberedning

Cecilia Stenmark

Revisorer

Per Vrethem	Revisor
Sandra Trtica	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-12. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll av garageport
Underhållsmålning av fönster
Nya elementskydd i entrén
- 2023** ● OVK-besiktning
- 2022** ● Målning av tvättstugan
- 2021** ● Renovering port
Renovering entré och trapphus
Nytt lås och handtag i dörr mot gård
Byte av gamla elstigar
- 2020** ● Nya handtag och låskistor piskbalkonger

Planerade underhåll

- 2025** ● Tryckspolning av köksstammar
Förbättrad ventilation genom ökat självdrag fönster
Byte av internetleverantör - Från Tele2/ComHem till Telia

Avtal med leverantörer

Före detta leverantör av Redovisningstjänster	Stor Redovisning AB
Leverantör el	Fortum El
Leverantör värme	Stockholm Exergi
Levererar el-nätet	Ellevio
Levererar vatten	Stockholms Vatten
Ny leverantör av Redovisningstjänster	Nabo AB
Sophämtning	Stockholm Avfall
Städning trapphus	Berge Städ AB
Underhåll av hiss	Hissen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 044 412	1 008 788	979 496
Resultat efter fin. poster	181 401	214 449	180 202
Soliditet (%)	94	93	90
Yttre fond	62 920	61 490	60 060
Taxeringsvärde	82 822 000	82 822 000	82 822 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	453	419	419
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	72,8	75,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	148	149	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	155	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	198	179
Räntekänslighet (%)	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 272 400	-	-	2 272 400
Fond, yttre underhåll	61 490	-	1 430	62 920
Direkt kapitaltillskott	1 072 378	-	-	1 072 378
Balanserat resultat	716 107	214 449	-1 430	929 126
Årets resultat	214 449	-214 449	181 401	181 401
Eget kapital	4 336 824	0	181 401	4 518 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	929 126
Årets resultat	181 401
Totalt	1 110 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 430
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 625
Balanseras i ny räkning	1 139 722
	1 110 527

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 044 412	1 008 808
Övriga rörelseintäkter	3	0	16 175
Summa rörelseintäkter		1 044 412	1 024 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-769 851	-693 396
Övriga externa kostnader	9	-50 018	-65 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 784	-65 784
Summa rörelsekostnader		-885 652	-824 534
RÖRELSERESULTAT		158 760	200 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 641	14 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-555
Summa finansiella poster		22 641	14 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		181 401	214 449
ÅRETS RESULTAT		181 401	214 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 478 465	3 538 993
Maskiner och inventarier	12	9 174	14 430
Summa materiella anläggningstillgångar		3 487 639	3 553 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 487 639	3 553 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 542	-763
Övriga fordringar	13	6 162	6 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 856	54 137
Summa kortfristiga fordringar		65 560	59 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 275 374	1 034 256
Summa kassa och bank		1 275 374	1 034 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 340 934	1 093 671
SUMMA TILLGÅNGAR		4 828 573	4 647 094

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 344 778	3 344 778
Fond för yttre underhåll		62 920	61 490
Summa bundet eget kapital		3 407 698	3 406 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		929 126	716 107
Årets resultat		181 401	214 449
Summa fritt eget kapital		1 110 527	930 556
SUMMA EGET KAPITAL		4 518 225	4 336 824
Avsättningar			
Avsättningar		88 100	88 100
Summa avsättningar		88 100	88 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 625	42 200
Skatteskulder		6 313	6 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	176 310	173 145
Summa kortfristiga skulder		222 248	222 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 828 573	4 647 094

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	158 760	200 449
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	65 784	65 784
	224 544	266 233
Erhållen ränta	22 641	14 555
Erlagd ränta	0	-555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 185	280 233
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 145	152 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78	-147 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 118	284 751
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	241 118	284 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 034 256	749 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 275 374	1 034 256

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattuormen 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	734 652	734 652
Hysesintäkter, lokaler	198 664	175 856
Hysesintäkter, p-platser	51 500	37 550
Kabel-TV/Bredband	59 400	59 400
Övriga intäkter	196	1 350
Summa	1 044 412	1 008 808

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	0	6 575
Återbetaln. all Framtid	0	9 600
Summa	0	16 175

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 217	2 564
Städning	28 128	26 400
Besiktning och service	6 968	11 250
Trädgårdsarbete	3 450	775
Summa	39 763	40 989

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 629	0
Bostäder	0	9 000
Tvättstuga	5 326	0
Källarutrymmen	0	14 078
Hissar	5 903	3 700
Tak	0	22 500
Gård/markytor	0	179
Temp. rep und eller projekt	30 000	0
Summa	43 858	49 457

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	30 625	0
Summa	30 625	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	43 007	43 412
Uppvärmning	319 197	291 000
Vatten	46 910	37 890
Sophämtning	37 446	28 934
Summa	446 560	401 236

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 846	43 365
Bredband/Kabeltv	89 228	86 404
Fastighetsskatt	72 970	71 945
Summa	209 044	201 714

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 087	0
Programvaror	0	1 668
Övriga förvaltningskostnader	11 679	22 407
Ekonomisk förvaltning	36 252	41 279
Summa	50 018	65 354

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	555
Summa	0	555

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 529 196	4 529 196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 529 196	4 529 196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-990 203	-929 675
Årets avskrivning	-60 528	-60 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 050 731	-990 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 478 465	3 538 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 822 686</i>	<i>1 822 686</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 360 000	23 360 000
Taxeringsvärde mark	59 462 000	59 462 000
Summa	82 822 000	82 822 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 998	266 998
Utgående anskaffningsvärde	266 998	266 998
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-252 568	-247 312
Avskrivningar	-5 256	-5 256
Utgående avskrivning	-257 824	-252 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 174	14 430

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 073	5 952
Summa	6 073	5 952

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 846	2 496
Försäkringspremier	46 947	42 578
Förvaltning	9 063	9 063
Summa	57 856	54 137

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 241	4 897
El	3 947	4 497
Uppvärmning	41 792	43 061
Vatten	7 897	6 328
Förutbetalda avgifter/hyror	116 433	114 362
Summa	176 310	173 145

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 070 000	1 070 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Helena Lindström
Ordförande

Katarina Söderstedt
Styrelseledamot

Martin Larsson
Styrelseledamot

Oskar Björs
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Vrethem
Revisor

Sandra Trtica
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 15:20

DOCUMENT ID:

SJv93tDege

ENVELOPE ID:

S1IchtPelg-SJv93tDege

DOCUMENT NAME:

Brf Vattuormen 31, 716416-6774 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helena Lindström helena.m.lindstrom@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:22 06.05.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.151.92
2. OSKAR BJÖRS oskarbjors@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:01 06.05.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.1.230
3. Martin Larsson martin@advokatsj.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:19 06.05.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.221
4. LENA KATARINA SÖDERSTEDT katarina.soderstedt@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:32 06.05.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.84.238
5. PER VRETHEM perkvrethem@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 21:53 13.05.2025 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.81.202
6. SANDRA TRTICA sandra.trtica@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 10:31 14.05.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.15.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed