

Årsredovisning
för
BRF Väduren 14

769602-0168

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för BRF Väduren 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen registrerades 1997-02-07 och förvärvade fastigheten Väduren 14 1998-05-04.

Fastigheten, teknisk status och större reparationsåtgärder

Fastigheten färdigställdes 1916. En större renovering genomfördes 1985/86, då samtliga vatten- och avloppsstammar i lägenheterna utom en byttes ut, trapphusen renoverades, fasader och yttertak renoverades, och gårdshuset invändigt byggdes om med ny lägenhetsindelning samt inredning av vindsvåning. I samband med förvärvet 1998 målades fönstren, och trapphuset i gathuset renoverades. Större delen av en tidigare ej bytt stam i gathuset byttes år 2000. Då spolades även avloppsstammarna. 2003 målades gårdshusets trapphus om. 2004 målades gathusets tak om. 2006 byttes gathusets ytter- och innertak ut, och gårdshusets tak målades om. Vidare byttes cirkulationspumpen, samt den resterande delen av den stam som delvis byttes år 2000. Under 2007 målades innergårdens mur och cykelskjul om. Föreningen har också bytt ut en av tvättmaskinerna och en av torktumlarna i tvättstugan. Under 2008 har soprummet byggts om och sopsäckskarussellen ersatts med ett kärl samt nedkastet från entrén murats igen. Expansionskärlet för varmvatten har bytts ut mot rostfritt utförande inkl. pump och styrutrustning. Målning har utförts i entrén. Under 2009 har merparten av fönstren i gatuhuset målats och lagats. Taket till gårdshuset har reparerats efter fuktgenomslag. Målning och ytlagning har genomförts i entrén. Väsentliga åtgärder under 2010 har varit dränering av gatuhusets grund mot gården gjorts samt ny dragning av rör för avlopp och fjärrvärme mellan gatuhus och gårdshus. Under 2011 har snörasskydd samt fallskyddsräcke satts upp på taket men i övrigt har inga större åtgärder utförts på fastigheten. Under 2012 togs restaurangen över av DueCrew AB och nytt kontrakt undertecknades. Under 2013 har gården färdigställts enligt ny design med ny markbeläggning samt ombyggnad av cykelskjul och entré till tvättstugan. Under 2014 har den felaktiga takisoleringen i lägenhet 12 åtgärdats. Under 2015 godkände styrelsen utbyggnad av balkongerna i gatuhusets tvårumslägenheter (genomfördes 2016). Dessutom bytte restaurangen ägare efter en konkurs. Under 2016 genomfördes byte av varmvattenväxlare i gatuhusets källare. Under 2017 har gårdshusets baksida reparerats samt stamspolning och fotografering utförts. Restaurangen bytte ägare under året. Under 2018 har gathuset och restaurangen åtgärdat utestående punkter och utfört ny godkänd OVK. Dessutom utfördes asbetsanering i gårdshusets källare. Under 2019 har ny hissmotor installerats, trapphuset i gårdshuset målats samt restaurangen bytt ägare. Under 2020 har ny isolering av väggar och tak i vindsvåningen i gathuset genomförts. Befintliga luftningsrör på gathuset har dragits upp tillnock och försetts med snurror. Strömbrytarna har uppdaterats i båda husen. Under 2021 har taksäkerheten förbättrats och taket målats om på gårdshuset. Stamspolning samt filmning har genomförts i båda fastigheterna. Låselektroniken i porten har bytts ut. Restaurang Italiana har genomfört en godkänd OVK. Under 2022 har det genomförts en relining av huvudstammen i gårdshuset. Avloppsrören har bytts ut i båda husens källare. Varmvattenberedaren har uppdaterats i gårdshuset. Ommålning av tvättstuga, soprum samt av gathusets trapphus.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt. Total bostadsyta uppgår till 1509 kvm. Vidare upplåter föreningen en kommersiell lokal i gatu- och källarplanet om totalt 178 kvm med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

	Fram till stämman	Valda på stämman
Ordförande	Cecilia Johansen	Cecilia Johansen
Ledamot	Gunilla Huhle	Gunilla Huhle
Ledamot	Stefan Liebig	Stefan Liebig
Ledamot	Lennart Olof Öhnfeldt Morud	Lennart Olof Öhnfeldt Morud
Ledamot	Artemis Rahimian	
Suppleant	Anna Toll	Anna Toll

Revisor

Ordinarie revisor är Marcus Lindahl och revisorssuppleant är Johan Wängemar.

Övriga funktionärer

Valberedning utgörs av Theodor Hansson och Per Z Hæggström.
Ekonomisk förvaltning utförs av Accountor service AB.

Medlemmar

Under året har bostadsrätten för lägenhet 4 och 16 bytt ägande.

Verksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.
Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under året.

Under året har i föreningen bland annat genomförts följande aktiviteter och åtgärder.

Relining av huvudstammen i gårdshuset
Byte av avloppsrör i båda husens källare
Installation av ny råttfälla
Genomförde OVK-mätning av ventilationen
Byte av varmvattenberedare till gårdshuset

Ommålning av tvättstuga, soprum, trapphuset i gathuset samt förbättringar på gården
Nya utemöbler
Hantering av vattenskada i städskrubben
Upphandling och byte av Ekonomisk förvaltare till Nabo fastighetsförvaltning.

Ekonomi

Fastigheten hade vid utgången av året ett taxeringsvärde på 70 341 000 kr (58 295 000 kr).

Yttre fond uppgår till 1 896 906 kr (1 685 883 kr). Avgifterna har varit oförändrade sedan 2000-10-01. Föreningens resultat uppgick till -97 057 kr (110 131 kr) jämfört med föregående år. Det lägre utfallet beror i huvudsak på högre kostnader för fastighetsunderhåll. Driften visade ett positivt kassaflöde på 128 470 kr (333 852 kr).

Föreningens soliditet hamnade på 82,6 % (82,7 %). Den utgående skulden uppgår till 3 260 000 kr (3 260 000 kr). Banklånet, som uppgår till 3 000 000 kr, löper tills vidare med rörlig ränta. Räntan uppgick till i genomsnitt 1,33 % (0,75 %). Likviditeten var vid årsskiftet 1 008 453 kr (914 433 kr). Merparten av likviditeten har varit placerad på räntebärande bankkonto.

Nyckeltal

Kr per kvm bostadsyta.

Flerårsöversikt (kr/kvm)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Avgifter 1)	473	473	473	472	472	472	472	472	472	472
Hysesintäkter 2)	359	350	349	328	244	177	173	169	169	167
Rörelsekostnader 3)	690	571	447	493	457	498	408	340	381	376
Finanskostnader, netto	17	9	13	15	12	13	12	24	49	68
Skattkostnader 4)	39	38	38	37	29	29	28	26	26	28
Nettoskuld 5)	1319	1382	1611	1604	1516	1813	1950	1999	2211	2434

1. Avgifter från medlemmar
2. Hyresintäkter
3. Exklusive fastighetsskatt
4. Fastighetsskatt plus statlig inkomstskatt
5. Räntebärande skulder - kassa och bank vid årets slut

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 748 259	2 747 881	1 685 883	-337 520	110 131	16 954 634
Disposition av föregående års resultat:			211 023	-100 892	-110 131	0
Årets resultat					-97 057	-97 057
Belopp vid årets utgång	12 748 259	2 747 881	1 896 906	-438 412	-97 057	16 857 577

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-438 413
årets förlust	-97 057
	-535 470
behandlas så att	
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgar	211 023
i ny räkning överföres	-746 493
	-535 470

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 255 136	1 242 207
Övriga rörelseintäkter		0	23 800
Summa rörelseintäkter		1 255 136	1 266 007
Rörelsekostnader	3		
Drift och underhållskostnader		-1 100 384	-919 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 527	-223 721
Summa rörelsekostnader		-1 325 911	-1 143 013
Rörelseresultat		-70 775	122 994
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 280	7 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 553	1 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 115	-22 405
Summa finansiella poster		-26 282	-12 863
Resultat efter finansiella poster		-97 057	110 131
Resultat före skatt		-97 057	110 131
Årets resultat		-97 057	110 131

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

16 179 105

16 236 027

Ombyggnad

5

3 101 203

3 151 058

Summa materiella anläggningstillgångar

19 280 308

19 387 085

Summa anläggningstillgångar

19 280 308

19 387 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

73 699

142 090

Övriga fordringar

5 338

69

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 581

53 663

Summa kortfristiga fordringar

110 618

195 822

Kassa och bank

Kassa och bank

1 008 953

914 433

Summa kassa och bank

1 008 953

914 433

Summa omsättningstillgångar

1 119 571

1 110 255

SUMMA TILLGÅNGAR

20 399 879

20 497 340

✓

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 496 140

15 496 140

Fond för yttre underhåll

1 896 906

1 685 883

Summa bundet eget kapital

17 393 046

17 182 023

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-438 413

-337 521

Årets resultat

-97 057

110 131

Summa fritt eget kapital

-535 470

-227 390

Summa eget kapital

16 857 576

16 954 633

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder

260 000

260 000

Summa långfristiga skulder

260 000

260 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder

3 012 830

3 010 795

Leverantörsskulder

81 012

8 741

Skatteskulder

1 056

12 318

Övriga skulder

7 812

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

179 593

250 853

Summa kortfristiga skulder

3 282 303

3 282 707

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 399 879

20 497 340

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	200 år
Ombyggnad	33 år
Fönster	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter	711 216	711 216
Hyror	541 776	527 904
Överlåtelseavgifter	1 190	1 190
Pantsättning	952	1 901
	1 255 134	1 242 211

Not 3 Drifts och underhållskostnader

	2022	2021
Övriga fastighetskostnader	51 508	257 044
Lämnade bidrag och gåvor	1 500	1 500
Kostnader hiss	33 650	4 666
Legoarbeten, underentreprenader	0	8 943
Fastighetsel	51 925	37 700
Värmekostnader	235 850	255 441
Sophämtning	21 230	17 991
Bredband	34 706	34 105
Städning	57 982	55 668
Kabel-TV	19 522	19 184
Gård, entré, trapphus	5 821	2 768
Fastighetsskatt	58 773	57 753
Repr ej avdragsgill	498	1 415
Fastighetsförsäkring	36 580	35 199
Redovisningstjänster	62 996	52 943
Bankkostnader	2 212	1 000
Tidningar facklitteratur	689	689
Föreningsavg ej avdragsgill	4 420	4 443
Övriga kostnader	800	1 225
Vatten	63 557	54 434
Förbrukningsinventarier	19 313	15 180
Reparationer gemensamma utrymmen	336 851	0
	1 100 383	919 291

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 748 325	16 748 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 748 325	16 748 325
Ingående avskrivningar	-512 298	-455 376
Årets avskrivningar	-56 922	-56 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-569 220	-512 298
Utgående redovisat värde	16 179 105	16 236 027
Taxeringsvärden byggnader	22 112 000	18 108 000
Taxeringsvärden mark	48 229 000	40 187 000
	70 341 000	58 295 000

Not 5 Ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 512 120	5 512 120
Inköp	118 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 630 870	5 512 120
Ingående avskrivningar	-2 361 062	-2 194 263
Årets avskrivningar	-168 605	-166 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 529 667	-2 361 062
Utgående redovisat värde	3 101 203	3 151 058

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Reverslån	3 000 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-3 000 000	-3 000 000
Mottagna depositioner, långfristiga	260 000	260 000
	260 000	260 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000

Stockholm den 7 mars 2023



Cecilia Johansen
Ordförande



Gunilla Huhle



Stefan Liebig



Lennart Olof Öhnfeldt Morud

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-20



Marcus Lindahl
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väduren 14

Org.nr 769602-0168

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väduren 14 för år 2022.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller stämmobeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 20 mars 2023


Marcus Lindahl
Av föreningen utsedd revisor