



Välkommen till årsredovisningen för Brf Det goda vattnet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skymningen 2	2022	Lund

Fastigheten är försäkrad hos IF skadeförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 4 988 kvm. Byggnadernas totalyta är 4988 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stephanie Michelle Ottosson	Ordförande
Nils Pontus Larsson Bergman	Styrelseledamot
Niclas Wennerberg	Styrelseledamot
Gilberto Morgan	Styrelseledamot
Alexander Christerson Westerberg	Styrelseledamot
Chun-Yin Cheung	Suppleant
Monica Beatriz Menjivar Urey	Suppleant

Valberedning

Albin Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Emilia Modica Revisor Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC
Mätning IMD	Brunata
Elnät och fjärrvärme	Kraftringen
Serviceavtal för pumparna i pumpgroparna	Bravida
Avloppspumparna	GPA flowsystem
Dörrautomatik och kontroll av lås	Lås och Larm aktuellt i Malmö AB
Trädgårdstjänster	Peter Linders Plantskola AB
Brandsystemskontroll	Consilium Safety Sweden AB

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan, eftersom fastigheten är nybyggd, men styrelsen avser att ta fram en underhållsplan.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggning Lund Skymningen 1-6, med en andel på 30.6%.

Samfälligheten förvaltar anläggningen som omfattas av en innergård med rabatter och träd, sopanläggning, handikapparkering och belysningsstolpar. Förvaltning av anläggningen sker genom s k delägarförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har amortering skett enligt plan med 89 000 kr per kvartal, vilket motsvarar 0,5 % amortering på föreningens lån.

Föreningen har haft rörliga lån under året som övertogs av byggmästarbildade styrelsen. Inledningsvis låg räntan på ca 4% och steg under hösten till 4,75%, vid flera tillfällen kontrollerades om styrelsen skulle binda lånet men de bundna räntorna låg då högre än de rörliga. I slutet av året band föreningen lånen då de längre räntorna hade sjunkit till bättre nivåer. Lånen blev bundna från och med den 19 december 2023. Den nya genomsnittliga räntan blev 3,36 %.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 10 % från och med årsskiftet, den 1 januari 2024, i enlighet med styrelsebeslut som fattades den 14 november 2023. Detta i syfte att dels täcka ökade kostnader för högre ränta och övriga höjningar på avgifter som föreningen betalar. Det finns även en stark rekommendation om att avsätta 300kr/kvm för underhållsfond om föreningen inte har en upprättad underhållsplan. Föreningens stadgar kräver minst 50kr/kvm. med höjningen landar vi på ca 200kr/kvm vilket styrelsen anser är en bra avvägning.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett serviceavtal för avloppspumparna med Bravida, ett skötsel- och driftavtal avseende gemensamhetsanläggningen samt ett avtal med Creditsafe för hantering av personuppgifter som styrelsen använder vid behandling av ansökan om medlemskap i föreningen.

Övriga uppgifter

Fastigheten blev godkänd på slutbesiktning den 12 juni 2023. Styrelsens arbete har sedan förra stämman präglats av att hantera uppkomna problem och fel med diverse tekniska anläggningar såsom avloppspumparna, pooltäckat, bastuaggregat, värmesystem, filterbyte i ventilationssystemet.

Styrelsen har arbetat med att driftsätta badtunnan, cykelpoolen, bokningssystemet GoRide samt återställa cykelpoolen efter stölden av batterier, cykelnycklar och laddskåpet.

Styrelsen har deltagit i flera genomgångar, informationsmöten och fortsatt överlämning från byggherren med bland annat olika leverantörer och entreprenörer.

Styrelsen har under året köpt in domän och webbhotell för att kunna skapa en egen hemsida för informationsspridning inom föreningen.

Styrelsen har även skaffat internetabonnemang till gästlägenheten.

Styrelsen vill passa på att tacka alla medlemmar som på olika sätt hjälpt till i föreningen under det gångna året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 666 632	1 085 184	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 181 531	-	-	-
Soliditet (%)	75	75	100	-
Yttre fond	262 000	-	-	-
Taxeringsvärde	136 600 000	21 600 000	12 200 000	12 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	904	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 221	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	14 221	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	229	0	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	1	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	163	1	-	-
Räntekänslighet (%)	15,73	-	-	-

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 el och vatten (totalt 501 527 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtagande, eftersom föreningens kassaflöde är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	218 795 000	-	-	218 795 000
Upplåtelseavgifter	3 020 476	-	-	3 020 476
Fond, yttre underhåll	0	-	262 000	262 000
Balanserat resultat	0	0	-262 000	-262 000
Årets resultat	0	0	-2 181 531	-2 181 531
Eget kapital	221 815 476	0	-2 181 531	219 633 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-2 181 531
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 000
Totalt	-2 443 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 443 531

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 666 632	1 085 184
Övriga rörelseintäkter	3	251 759	14 587
Summa rörelseintäkter		4 918 391	1 099 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 267 927	-138 636
Övriga externa kostnader	8	-332 200	-335 380
Personalkostnader	9	-33 790	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 323 556	0
Summa rörelsekostnader		-4 957 473	-474 015
RÖRELSERESULTAT		-39 082	625 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 698	2 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 159 147	-628 340
Summa finansiella poster		-2 142 449	-625 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 181 531	0
ÅRETS RESULTAT		-2 181 531	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	289 296 920	292 620 476
Summa materiella anläggningstillgångar		289 296 920	292 620 476
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 296 920	292 620 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 426	46 985
Övriga fordringar	12	1 770 242	1 584 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 152	32 413
Summa kortfristiga fordringar		1 849 820	1 663 954
Kassa och bank			
Kassa och bank		253 652	0
Summa kassa och bank		253 652	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 103 472	1 663 954
SUMMA TILLGÅNGAR		291 400 392	294 284 430

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 815 476	221 815 476
Fond för yttre underhåll		262 000	0
Summa bundet eget kapital		222 077 476	221 815 476
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-262 000	0
Årets resultat		-2 181 531	0
Summa ansamlad förlust		-2 443 531	0
SUMMA EGET KAPITAL		219 633 945	221 815 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	70 577 000	0
Summa långfristiga skulder		70 577 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		356 000	0
Leverantörsskulder		125 915	36 148
Övriga kortfristiga skulder		19 908	71 451 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	687 624	981 434
Summa kortfristiga skulder		1 189 447	72 468 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 400 392	294 284 430

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-39 082	625 756
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 323 556	0
	3 284 474	625 756
Erhållen ränta	16 698	2 584
Erlagd ränta	-2 159 147	-628 340
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 142 025	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 329	5 470 602
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-435 507	1 268 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648 189	6 739 556
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-292 620 476
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-292 570 476
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	216 115 476
Upptagna lån	0	71 200 000
Amortering av lån	-267 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-267 000	287 315 476
ÅRETS KASSAFLÖDE	381 189	1 484 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 584 556	100 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 965 745	1 584 556

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Det goda vattnet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 %
---------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 006 752	1 018 944
Kallvatten, moms	85 224	0
Varmvatten, moms	107 921	0
El, moms	308 382	0
Bastu	100	0
Gemensamhetslokal	100	0
Övriga serviceavgifter	103 353	26 159
Nycklar/lås vidarefakturerering	300	0
Övernattnings-/gästlägenhet	9 200	0
Påminnelseavgift	180	0
Dröjsmålsränta	61	0
Pantsättningsavgift	16 769	40 090
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	4 818	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	12 968	0
Öres- och kronutjämning	-0	-8
Summa	4 666 632	1 085 184

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	251 372	14 587
Återbäring försäkringsbolag	387	0
Summa	251 759	14 587

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	34 166
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	5 000
Larm och bevakning	388	0
Städning enligt avtal	0	10 417
Myndighetstillsyn	7 994	0
Gårdkostnader	499	0
Snöröjning/sandning	33 745	14 858
Serviceavtal	99 012	18 849
Förbrukningsmaterial	967	0
Summa	142 605	83 290

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 327	0
Dörrar och lås/porttele	13 412	0
Ventilation	51 621	0
Summa	66 360	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	313 044	0
Uppvärmning	357 044	0
Vatten	142 916	4 053
Sophämtning/renhållning	151 812	23 050
Summa	964 815	27 103

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 717	28 243
Bredband	1 430	0
Summa	94 147	28 243

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	1 814	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	0
Föreningskostnader	34 333	0
Förvaltningsarvode enl avtal	221 225	17 483
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	18 124	0
Korttidsinventarier	1 165	0
Administration	6 501	66 525
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	251 372
Summa	332 200	335 380

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	25 715	0
Arbetsgivaravgifter	8 075	0
Summa	33 790	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 159 147	0
Ränta checkräkning	0	628 340
Summa	2 159 147	628 340

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	292 620 476	0
Årets inköp	0	292 620 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292 620 476	292 620 476
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 323 556	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 323 556	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	289 296 920	292 620 476
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>88 885 018</i>	<i>88 885 018</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	0
Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
Summa	136 600 000	21 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 149	0
Klientmedel	0	548 972
Transaktionskonto	1 698 116	0
Borgo räntekonto	13 977	1 035 584
Summa	1 770 242	1 584 556

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	30 152	32 413
Summa	30 152	32 413

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2028-12-30	3,28 %	23 000 000	
Stadshypotek	2026-12-30	3,29 %	23 000 000	
Stadshypotek	2025-12-30	3,52 %	24 933 000	
Summa			70 933 000	0
Varav kortfristig del			356 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 153 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	12 894	0
Uppl kostn el	47 234	0
Uppl kostnad Värme	45 031	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	72 989	628 340
Uppl kostn vatten	105 413	0
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 767
Uppl kostnad arvoden	5 143	0
Uppl lagstadgade soc avg	1 615	0
Förutbet hyror/avgifter	367 305	345 327
Summa	687 624	981 434

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	71 200 000	71 200 000

Underskrifter

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

Lund

Alexander Christerson Westerberg
Styrelseledamot

Gilberto Morgan
Styrelseledamot

Niclas Wennerberg
Styrelseledamot

Nils Pontus Larsson Bergman
Styrelseledamot

Stephanie Michelle Ottosson
Ordförande

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

Emilia Modica
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2024 15:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.03.2024 15:28

DOCUMENT ID:

SkSm6i-J0

ENVELOPE ID:

HJNmajb1C-SkSm6i-J0

DOCUMENT NAME:

Brf Det goda vattnet, 769638-1024 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS WENNERBERG Niclas.wennerberg@outlook.com	Signed Authenticated	27.03.2024 15:55 27.03.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/03) IP: 94.191.153.105
2. Michelle Stephanie Ottosson stephanie.m.ottosson@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 18:10 27.03.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/31) IP: 94.234.104.235
3. ALEXANDER CHRISTERSON WEST ERBERG Alexandercwesterberg@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 20:40 27.03.2024 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/14) IP: 78.70.27.151
4. Nils Pontus Larsson Bergman pontus@bergmanEEK.se	Signed Authenticated	28.03.2024 08:28 28.03.2024 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/21) IP: 90.235.6.30
5. GILBERTO MORGAN Gilmorgan@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 13:19 28.03.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/14) IP: 84.217.131.188
6. EMILIA MODICA Emilia.modica@mazars.se	Signed Authenticated	28.03.2024 15:19 28.03.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/14) IP: 79.102.83.159

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet
Org. nr 769638-1024

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Det goda vattnet enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Emilia Modica
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2024 15:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.03.2024 15:28

DOCUMENT ID:

HJWHmpobkR

ENVELOPE ID:

BJgVQpsWyR-HJWHmpobkR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf det goda vattnet 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIA MODICA	Signed	28.03.2024 15:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/09/14)
Emilia.modica@mazars.se	Authenticated	28.03.2024 15:16	Low	IP: 79.102.83.159

* 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