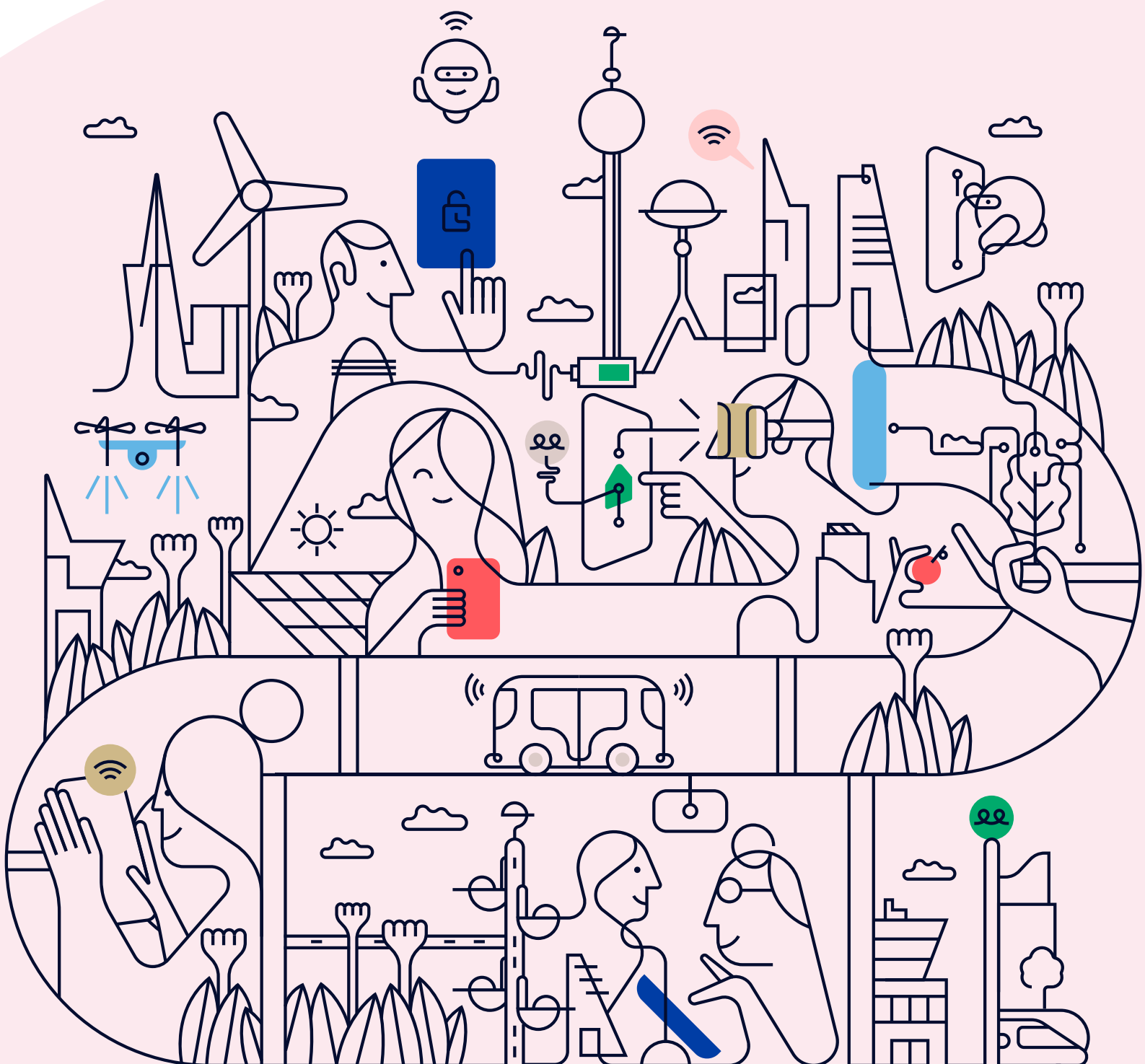




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenspegeln

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 vid förlust	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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-11 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
Lindholmen 35:1	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och Folksam.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 7 493 kvm och 1 lokal om 103 kvm. Byggnadernas totalyta är 9066 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan-Fredrik Wilhelm Backman	Ordförande
Per Sanne	Styrelseledamot
Per-Göran Hogbäck	Styrelsesuppleant
Kerstin Eva Gunilla Olsson	Styrelsesuppleant
Eva-Lena Lidell	Styrelseledamot
Birgit Annika Löfgren	Styrelseledamot
Jan Lanneld	Styrelseledamot

Valberedning

Bo Blechert
Kurt Sundström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkringsrådgivare/förmedlare	Max Matthiessen
Grönytor	Ronja Larsson, Vildflor
Teknisk förvaltning	GUAB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 21, GA22, GA20 och GA14.

Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning Lindholmen GA14, 24% Garage Lindholmen GA22, 49% Garage hos Brf Akterspegeln GA20, 5,77%.

Övrig verksamhetsinformation

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre

underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

- Årsavgifterna kan komma att förändras under närmaste och kommande åren.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-29

och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Fastigheten är relativt ny så några större reparationskostnader ser vi inte i närtid.

Underhållskostnaderna är normala.

Föreningen intäkter består i huvudsak av tre intäktskällor, avgifter från medlemmarna, hyresintäkter från parkeringsplatserna, hyresintäkter från La Barocca samt intäkter för försåld el. Intäkten från La Barocca är i särklass den minsta intäktskällan. Solcellerna har givit föreningen ett tillskott även då energipriset var högt för 2023.

Vid ingången av 2023 har förening fortfarande en god kassa. Räntekostnaden ökade under 2023, där styrelsen tog beslut under juli 2023 att höja avgiften med 10%, då skall vi komma ihåg att under 2021 genomfördes en avgiftssänkning om nästan 25 %. Elkostnaden ökade för 2023. Styrelsen bevakar löpande föreningens ekonomi.

Det gångna året har också präglats av stora händelser i värden, ur ett ekonomiskt perspektiv har styrelsen tvingats till en 10% höjning av avgiften.

Uppgraderingen av vår innegård fortgår med att göra den så tilltalande som möjligt genom Vildflower försorg, samt att en pergola har uppförts.

Den köpta elen har för år 2023 varit högt där solcellerna dock bidragit till att hålla nere elkostnaderna. För mer detaljerad information om vad solcellerna inbringat, se bilaga till denna årsredovisning.

Fjärrvärmekostnaderna har endast rört sig marginellt, men kommer att öka under kommande år.

Installerat skalskydd har medfört att ovälkomna besök blir färre och färre.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 149 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 527 726	4 345 344	4 930 350	5 155 872
Resultat efter fin. poster	-2 251 850	-1 433 434	-980 225	-485 703
Soliditet (%)	84	84	84	83
Yttre fond	3 145 174	2 166 366	1 731 662	1 296 658
Taxeringsvärde	293 096 000	293 096 000	271 945 000	271 945 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	472	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 975	6 975	7 269	7 269
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 765	6 881	7 123	7 123
Sparande per kvm totalyta, kr	43	156	235	294
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	25	19	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	40	44	58	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	32	31	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	102	108	90
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,76	-	-	-

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 vatten (totalt 150 817 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

För 2024 har föreningen lagt en budget som har tagit höjd för ökade räntekostnader samt underhållskostnader, detta till följd av ökade priser hos leverantörer och omvärlden. Föreningen har även förhandlat om sina bundna lån till nya rörliga lån och tagit höjd för detta i föreningens nya höjda bostadsavgifter till sina medlemmar, detta trots marknaden pekar på räntesänkningar under 2024. Föreningen har även ca 2miljoner kronor i tillgängliga likvida medel för oförutsedda utgifter. Allt detta sammantaget, ser föreningen med tillförsikt att 2024 år budget skall gå ihop, till och med, med en chans till ett litet överskott som då kan investeras tillbaka i nästkommande års verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	175 603 000	-	-	175 603 000
Upplåtelseavgifter	110 417 000	-	-	110 417 000
Fond, yttre underhåll	2 166 366	-626 633	352 175	3 145 174
Balanserat resultat	-7 675 250	-806 801	-352 175	-10 087 493
Årets resultat	-1 433 434	1 433 434	-2 251 850	-2 251 850
Eget kapital	279 077 681	0	-2 251 850	276 825 832

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 735 318
Årets resultat	-2 251 850
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 175
Totalt	-12 339 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	23 911
Balanseras i ny räkning	-12 315 431

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	4 533 326	4 345 344
Övriga rörelseintäkter	3	89 227	138 516
Summa rörelseintäkter		4 622 553	4 483 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 012 498	-2 322 583
Övriga externa kostnader	9	-292 504	-486 439
Personalkostnader	10	-137 374	-126 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 615 268	-2 615 274
Summa rörelsekostnader		-6 057 644	-5 550 657
RÖRELSERESULTAT		-1 435 091	-1 066 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 841	12 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-854 000	-378 673
Summa finansiella poster		-811 159	-366 638
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 246 250	-1 433 434
ÅRETS RESULTAT		-2 246 250	-1 433 434

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	326 829 909	329 426 457
Maskiner och inventarier	13	5	18 725
Summa materiella anläggningstillgångar		326 829 914	329 445 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		326 829 914	329 445 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 761	27 773
Övriga fordringar	14	1 608 214	843 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	177 119	122 994
Summa kortfristiga fordringar		1 817 094	994 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 749 954	1 719 737
Summa kassa och bank		1 749 954	1 719 737
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 567 048	2 713 778
SUMMA TILLGÅNGAR		330 396 962	332 158 959

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 020 000	286 020 000
Fond för yttre underhåll		3 145 174	2 166 366
Summa bundet eget kapital		289 165 174	288 186 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 087 493	-7 675 250
Årets resultat		-2 251 850	-1 433 434
Summa fritt eget kapital		-12 339 342	-9 108 685
SUMMA EGET KAPITAL		276 825 832	279 077 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	18 346 875
Summa långfristiga skulder		0	18 346 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	52 266 875	33 920 000
Leverantörsskulder		309 266	291 795
Övriga kortfristiga skulder		100	0
Skatteskulder		183 247	70 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	806 042	451 648
Summa kortfristiga skulder		53 565 530	34 734 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 391 362	332 158 959

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 435 091	-1 066 796
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 615 268	2 615 274
	1 180 177	1 548 478
Erhållen ränta	42 841	12 035
Erlagd ränta	-854 000	-378 673
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 018	1 181 840
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 064	47 913
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	484 252	-64 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	892 334	1 165 334
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	-2 197 271
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 197 271
ÅRETS KASSAFLÖDE	892 334	-1 031 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 370 844	3 402 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 263 178	2 370 844

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenspegeln 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 - 10 %
---------	----------

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 värdeår. 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 166 530	3 015 669
Hysesintäkter lokaler	188 724	174 424
Hysesintäkter garage	663 600	665 800
Hysesintäkter förråd	40 200	39 950
Deb. fastighetsskatt	4 176	0
Bredband	222 912	222 912
Varmvatten	0	132 676
Varmvatten, moms	150 817	0
El, moms	18 400	71 611
Elintäkter laddstolpe moms	21 330	0
Intäkter solel, moms	0	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	520	0
Pantsättningsavgift	7 875	22 218
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	42 995	0
Öres- och kronutjämning	-5	84
Summa	4 533 326	4 345 344

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	71 446	0
Övriga intäkter	17 381	132 142
Återbäring försäkringsbolag	400	6 374
Summa	89 227	138 516

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	296 709	281 047
Fastighetsskötsel utöver avtal	45 355	40 326
Fastighetsskötsel gård enl avtal	208 979	144 326
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	58 694	135 127
Larm och bevakning	0	9 355
Städning utöver avtal	23 210	0
Besiktningar	3 000	0
Hissbesiktning	7 129	0
Brandskydd	22 488	16 989
Bevakning	0	51 934
Gårdkostnader	80	107 804
Gemensamma utrymmen	0	49 684
Garage/parkering	17 825	0
Serviceavtal	220 121	182 142
Mattvätt/Hyrmattor	31 052	26 417
Fordon	0	456
Förbrukningsmaterial	33 155	13 854
Summa	967 797	1 059 461

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	35 486
Hyseslokaler	0	28 019
Trapphus/port/entr	17 061	963
Dörrar och lås/porttele	18 865	7 060
VVS	10 167	56 779
Värmeanläggning/undercentral	0	9 513
Ventilation	0	13 565
Elinstallationer	18 648	12 570
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 066
Hissar	0	4 247
Tak	1 513	0
Mark/gård/utemiljö	0	21 175
Garage/parkering	16 055	369
Skador/klotter/skadegörelse	8 633	14 802
Summa	90 941	207 614

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	23 386	0
Garage/parkering	525	0
Summa	23 911	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	782 597	190 201
Uppvärmning	363 817	337 242
Vatten	270 286	243 913
Sophämtning/renhållning	0	1
Summa	1 416 700	771 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 996	63 197
Bredband	193 246	0
Samfällighetsavgifter	181 947	149 994
Fastighetsskatt	70 960	70 960
Summa	513 149	284 151

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 973	5 313
Tele- och datakommunikation	76 955	291 952
Inkassokostnader	1 584	2 012
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	19 875
Fritids och trivselkostnader	21 582	2 966
Föreningskostnader	10 036	14 870
Förvaltningsarvode enl avtal	102 720	109 701
Överlåtelsekostnad	6 564	0
Pantsättningskostnad	7 875	0
Administration	6 400	32 450
Konsultkostnader	4 495	0
Bostadsrätterna Sverige	14 820	7 300
Summa	292 504	486 439

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107 002	100 800
Arbetsgivaravgifter	30 372	25 560
Summa	137 374	126 360

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	853 796	378 608
Dröjsmålsränta	204	0
Övriga räntekostnader	0	65
Summa	854 000	378 673

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	351 626 197	351 626 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	351 626 197	351 626 197
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 199 740	-19 603 190
Årets avskrivning	-2 596 548	-2 596 549
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 796 288	-22 199 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	326 829 909	329 426 457
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 140 000</i>	<i>98 140 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 600 000	197 600 000
Taxeringsvärde mark	95 496 000	95 496 000
Summa	293 096 000	293 096 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 250	187 250
Utgående anskaffningsvärde	187 250	187 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-168 525	-149 800
Avskrivningar	-18 720	-18 725
Utgående avskrivning	-187 245	-168 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5	18 725

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 061	186 078
Momsavräkning	0	6 089
Klientmedel	0	647 013
Övriga kortfristiga fordringar	21 929	0
Transaktionskonto	674 214	0
Borgo räntekonto	839 010	4 094
Summa	1 608 214	843 273

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 600	78 941
Förutbet försäkr premier	56 993	44 053
Förutbet bredband	71 531	0
Upplupna intäkter	42 995	0
Summa	177 119	122 994

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2023-12-30	0,50 %	0	18 920 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	0,77 %	18 346 875	18 346 875
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,75 %	15 000 000	15 000 000
Danske Bank	2024-12-30	0,43 %	18 920 000	0
Summa			52 266 875	52 266 875
Varav kortfristig del			52 266 875	33 920 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 266 875 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	119 812	28 384
Uppl kostnad Värme	49 509	55 789
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	8 000
Uppl kostn räntor	186 799	0
Uppl kostn vatten	22 960	20 000
Förutbet hyror/avgifter	403 962	339 475
Summa	806 042	451 648

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 480 000	64 480 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna för 2024 höjdes med 10 %.

Underskrifter

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

Göteborg

Jan-Fredrik Wilhelm Backman
Ordförande

Per Sanne
Styrelseledamot

Kerstin Eva Gunilla Olsson
Styrelseledamot

Birgit Annika Löfgren
Styrelseledamot

Jan Lanneld
Styrelseledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 16:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.04.2024 11:57

DOCUMENT ID:

S1WP9kS-gA

ENVELOPE ID:

ryPcJB-xC-S1WP9kS-gA

DOCUMENT NAME:

Brf Vattenspegeln, 769623-5808 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan-Fredrik Wilhelm Backman janne.backman81@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 12:03 08.04.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/17) IP: 78.78.244.168
2. PER SANNE per.k.sanne@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 12:25 08.04.2024 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/15) IP: 146.247.185.242
3. Kerstin Eva Gunilla Olsson Gunilla@olssonsweb.com	Signed Authenticated	11.04.2024 19:10 11.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/08) IP: 90.227.161.112
4. JAN LANNELD j.lanneld@telia.com	Signed Authenticated	11.04.2024 20:41 11.04.2024 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/17) IP: 90.233.201.28
5. Birgit Annika Löfgren annikablofgren@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 16:35 10.04.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/27) IP: 171.25.149.24
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	23.04.2024 16:21 22.04.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 20.71.225.201

* 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 Brf Vattenspegeln, org.nr. 769623-5808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenspegeln för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vattenspegeln för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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, vidtagna 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 16:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.04.2024 11:57

DOCUMENT ID:

SJOckSblC

ENVELOPE ID:

S1xwckBbeA-SJOckSblC

DOCUMENT NAME:

Vattenspegeln Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	23.04.2024 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03)
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	22.04.2024 17:45	Low	IP: 20.71.225.201

* 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