



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenspindeln 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vattenspindeln 2	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2018.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 096 kvm. Byggnadernas totalyta är 1096 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Erik Norrestam Held	Ordförande
Maja Ronne	Styrelseledamot
Maria Linnéa Birgitta Ivarsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Mattias Hagerlund Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Rörstambyte - Stambyte av köks- och badrumsstammar Port 24 & 26  
Helmålning av trapphus och fönster invändigt  
Reparation av undercentral/värmeväxlare
- 2022** ● Rörstambyte - Stambyte av köks- och badrumsstammar Port 20 & 22  
Relining bottenplattan - Relining av bottenplattan. Delar av stammen bytes ut i sin helhet.  
Renovering av tvättstuga - Totalrenovering av tvättstuga i samband med stambyte
- 2021** ● Inventering av stammar - Inventering av stammarna genomfördes med syfte att kunna planera in ett stambyte längre fram i tiden
- 2020** ● OVK-besiktning
- 2019** ● Takblästring och takmålning  
Renovering av bastu  
Energideklaration
- 2018** ● Montering av taksäkerhet - Gångbrygga och snörasskydd  
Underhåll/Målning tak - Besiktning genomförd 2016
- 2017** ● Sanering och isolering av krypvind
- 2013** ● Renovering av entrétrappor  
Anläggning av nytt fristående sopskåp
- 2011** ● Våremjustering
- 2009** ● Underhåll/Målning tak
- 2007** ● Relining av avloppsstammar
- 2005** ● Elstambyte  
Rörstambyte - Delvis rörstambyte, enbart synliga delar. Invattenledningar till lägenheter utbytta i sin helhet. I port 26 är hela avloppsstammen från toaletter utbytt 2007 (dock ej kök).

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband och kabel-TV	Tele2 Sverige AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Ekonomi**

Föreningen har amorterat 500 000 kr på ett av lånen för att få ner räntekostnaderna. På grund av lån för stambyte samt ökade räntekostnader har föreningen höjt avgifterna med 20 procent hösten 2023. En till avgiftshöjning på 25 procent genomförs under våren 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 20%.

### **Förändringar i avtal**

Ny leverantör av bredband och kabel-TV är Tele2 Sverige AB

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	953 589	938 107	930 012	928 560
Resultat efter fin. poster	-5 595 742	-6 216 075	40 943	-172 862
Soliditet (%)	19	51	85	85
Yttre fond	99 600	332 011	232 411	158 011
Taxeringsvärde	33 200 000	33 200 000	24 800 000	24 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	873	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 515	7 063	2 235	2 258
Skuldsättning per kvm totalyta	12 515	7 063	2 235	2 258
Sparande per kvm totalyta	-368	-232	263	68
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	41	30	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	210	217	175	189
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	29	33
Energikostnad per kvm totalyta	282	290	233	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,82	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,34	-	-	-

**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.

**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 vid förlust

Årets negativa resultatet beror på det lån som tagits i och med stambyte i hela fastigheten samt ökade räntekostnader på grund av inflation.

Föreningen har vidtagit åtgärd genom att höja avgiften för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden samt att undvika negativt resultat 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 888 944	-	-	13 888 944
Upplåtelseavgifter	3 539 665	-	-	3 539 665
Fond, yttre underhåll	332 011	-332 011	99 600	99 600
Balanserat resultat	-2 685 287	-5 884 064	-99 600	-8 668 951
Årets resultat	-6 216 075	6 216 075	-5 595 742	-5 595 742
<b>Eget kapital</b>	<b>8 859 258</b>	<b>0</b>	<b>-5 595 742</b>	<b>3 263 516</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 569 351
Årets resultat	-5 595 742
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 600
<b>Totalt</b>	<b>-14 264 693</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	99 600
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-14 165 093</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	953 589	938 107
Övriga rörelseintäkter	3	13 096	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>966 685</b>	<b>938 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 588 402	-6 379 865
Övriga externa kostnader	9	-263 759	-441 270
Personalkostnader	10	-10 514	-12 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 910	-247 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 062 585</b>	<b>-7 081 021</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 095 900</b>	<b>-6 142 914</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 685	4 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-517 527	-77 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-499 842</b>	<b>-73 161</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 595 742</b>	<b>-6 216 075</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 595 742</b>	<b>-6 216 075</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	16 014 137	16 212 257
Maskiner och inventarier	13	0	1 790
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 014 137</b>	<b>16 214 048</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 014 137</b>	<b>16 214 048</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 142	2 731
Övriga fordringar	14	1 202 762	1 238 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 227 904</b>	<b>1 240 831</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 227 904</b>	<b>1 240 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 242 041</b>	<b>17 454 879</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 428 609	17 428 609
Fond för yttre underhåll		99 600	332 011
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 528 209</b>	<b>17 760 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 668 951	-2 685 287
Årets resultat		-5 595 742	-6 216 075
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 264 693</b>	<b>-8 901 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 263 516</b>	<b>8 859 258</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 400 016
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 400 016</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 716 016	5 340 996
Leverantörsskulder		95 154	758 608
Övriga kortfristiga skulder		-3 914	-3 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	171 269	99 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 978 525</b>	<b>6 195 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 242 041</b>	<b>17 454 879</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 095 900</b>	<b>-6 142 914</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	199 910	247 170
	<b>-4 895 990</b>	<b>-5 895 744</b>
Erhållen ränta	17 685	4 080
Erlagd ränta	-470 374	-68 337
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 348 678</b>	<b>-5 960 001</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 934	-5 283
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-639 253	688 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 012 865</b>	<b>-5 276 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	6 500 000	5 316 000
Amortering av lån	-524 996	-24 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 975 004</b>	<b>5 291 004</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-37 861</b>	<b>14 601</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 228 301</b>	<b>1 213 700</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 190 440</b>	<b>1 228 301</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vattenspindeln 2 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 periodisering 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 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 - 2 %
Fastighetsförbättringar	1 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	956 370	910 794
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 400	0
Pantsättningsavgift	3 675	7 970
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	-10 621	19 308
Öres- och kronutjämning	-0	35
<b>Summa</b>	<b>953 589</b>	<b>938 107</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	5 674	0
Övriga intäkter	0	0
Försäkringsersättning	7 422	0
<b>Summa</b>	<b>13 096</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gårdkostnader	5 505	2 186
Gemensamma utrymmen	5 906	0
Serviceavtal	12 875	12 500
Förbrukningsmaterial	1 188	0
<b>Summa</b>	<b>25 474</b>	<b>14 686</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	29 063
Dörrar och lås/porttele	1 800	26 800
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 411
VVS	30 550	43 625
Tak	0	13 500
Vattenskada	52 443	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	33 344
<b>Summa</b>	<b>84 793</b>	<b>153 743</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	5 500 676
Stambyte	4 719 301	0
VVS	18 750	214 000
Värmeanläggning	255 000	0
<b>Summa</b>	<b>4 993 051</b>	<b>5 714 676</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	36 843	45 222
Uppvärmning	230 316	238 260
Vatten	42 274	33 816
Sophämtning/renhållning	20 248	26 924
<b>Summa</b>	<b>329 681</b>	<b>344 222</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 918	31 233
Tomträttsavgäld	77 000	77 000
Kabel-TV	5 285	4 811
Fastighetsskatt	37 200	39 494
<b>Summa</b>	<b>155 403</b>	<b>152 538</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5
Fritids och trivselkostnader	2 177	0
Föreningskostnader	1 700	2 050
Förvaltningsarvode enl avtal	64 100	62 309
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	134 092	17 051
Konsultkostnader	37 740	355 075
Bostadsrätterna Sverige	4 780	4 780
<b>Summa</b>	<b>263 759</b>	<b>441 270</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	8 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	2 514	2 716
<b>Summa</b>	<b>10 514</b>	<b>12 716</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	517 527	77 226
Övriga räntekostnader	0	15
<b>Summa</b>	<b>517 527</b>	<b>77 241</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	20 484 321	20 484 321
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 484 321</b>	<b>20 484 321</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 272 064	-4 027 281
Årets avskrivning	-198 120	-244 782
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 470 184</b>	<b>-4 272 064</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16 014 137</b>	<b>16 212 257</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
<b>Summa</b>	<b>33 200 000</b>	<b>33 200 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 500	107 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 500</b>	<b>107 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-105 710	-103 322
Avskrivningar	-1 790	-2 388
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-107 500</b>	<b>-105 710</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>1 790</b>



## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 173	7 944
Skattefordringar	4 149	1 855
Klientmedel	0	174 381
Transaktionskonto	122 983	0
Borgo räntekonto	1 067 456	1 053 921
<b>Summa</b>	<b>1 202 762</b>	<b>1 238 100</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	1,63 %	2 400 016	2 425 012
Handelsbanken	2024-09-01	4,95 %	5 316 000	5 316 000
Handelsbanken	2024-02-08	4,95 %	6 000 000	
<b>Summa</b>			<b>13 716 016</b>	<b>7 741 012</b>
Varav kortfristig del			13 716 016	5 340 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 674 356 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	56 057	8 904
Uppl kostnad arvoden	18 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 656	3 142
Förutbet hyror/avgifter	91 556	77 869
<b>Summa</b>	<b>171 269</b>	<b>99 915</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 750 000	7 750 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning på 25 procent genomförs under våren 2024.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Erik Norrestam Held  
Ordförande

---

Maja Ronne  
Styrelseledamot

---

Maria Linnéa Birgitta Ivarsson  
Styrelseledamot

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

---

Mattias Hagerlund  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 18:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 20:55

DOCUMENT ID:

rJmMP7\_-C

ENVELOPE ID:

ByMGwX\_-C-rJmMP7\_-C

DOCUMENT NAME:

Brf Vattenspindeln 2, 769609-9857 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA LINNÉA BIRGITTA IVARSSO N marhiiia@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:36 25.04.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/04) IP: 213.89.252.172
2. MAJA RONNE majaronne@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:18 26.04.2024 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/17) IP: 90.129.208.231
3. ERIK NORRESTAM HELD erik.nor.hel@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 13:55 28.04.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/29) IP: 213.89.252.7
4. MATTIAS HAGERLUND mhagerlund@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 18:25 01.05.2024 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/07) IP: 80.216.97.169

\* 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 Vattenspindeln 2

Organisationsnummer 769609-9857

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vattenspindeln 2 för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mitt uttalade nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mattias Hagerlund  
Intern revisor, Brf Vattenspindeln 2



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 18:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 20:55

DOCUMENT ID:

BJ-QzD7OWA

ENVELOPE ID:

SkgfGvQubA-BJ-QzD7OWA

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2023 PDF.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS HAGERLUND mhagerlund@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 18:22 01.05.2024 18:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/07) IP: 80.216.97.169

\* 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