



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vattenspegeln



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vattenspegeln med säte i Nyköping org.nr. 769606-3465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Varmbadet18	2001-11-30	2002
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-03.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2013
2	p-platser	0
18	carportplatser	0
Totalt 38 objekt		2013

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 2 st 4 rok, 6 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Errol Blixt	Ordförande	2022-04-07
Jan E Falk	Ledamot	2022-04-07
Carl Gunnar Larsson	Ledamot	2023-04-18
Göran Parmenstam	Ledamot	2022-04-07
Kerstin Inglund	Ledamot	2023-04-18
Risto Peuhkuri	Suppleant	2023-04-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Errol Blixt, Jan E Falk, Göran Parmenstam och Risto Peuhkuri.



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jan E Falk, Carl Gunnar Larsson, Göran Parmenstam, Errol Blixt och Kerstin Inglund.

Revisorer har varit: Rådek AB, som valts av föreningen.

Valberedning har varit: Arne Johnson (sammankallande) och Iréne Roman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 26 medlemmar och 3 biträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11,4%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

I enlighet med gällande stadgar har styrelsen beslutat och genomfört reservering till föreningens underhållsfond.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Under hösten 2022 har installation av en solcellsanläggning på ca 50 kWp utförts enligt beslut på extra föreningsstämma 220805.

Driftsättning av denna solcellsanläggning har gjorts i mars månad 2023.

På hus B,C & D har de nedre stegen av trapporna bytts från trä till beständigare granitmaterial.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan vilken löpande uppdateras.

Årsavgifterna har varit 684 kr/m² under året.

Årsavgifterna beslutades till 766 kr/m² under 2024

En aktivitetsdag på gården har hållits under våren 2023 med avslutande samvaro med grillning och fika.

Föreningens flagga har hissats på officiella flaggdagar och vid andra högtidliga tillfällen av de valda flaggvärdarna.

Löpande underhåll har utförts vid behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2005 Nybyggnad av carport med 14 st platser.

2007 Gångvägar m.m. innergård beläggs med marksten.

2010-12 Målning av hus B, C och D.

2019 Installation av 18 st Laddboxar i samtliga carportplatser.

2020 Renovering fasader och målning av hus B, C och D samt carport/förråd m.m.

2021 Renovering och målning carport 5-18.

2022 Installation av solceller på taken hus D samt carportar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Lennanders Fastighetsförvaltning AB - Fastighetsskötsel och lokalvård
Vattenfall - Fjärrvärme
Vattenfall Eldistribution - Elnät
Skellefteå Kraft AB - Elavtal, el
Skellefteå Kraft AB - Solel Mikroproduktion
Nyköpings kommun - Vatten och renhållning
Telia - Bredband, Tv och IP telefon
IF - Fastighetsförsäkring
Kone Hissar - Serviceavtal för hissar
Värme & Vatten - VVS

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhåll av entrépartier hus A mot Hospitalsgatan och gården.

Underhåll av fasad hus A beräknas att utföras 2027-28.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	223	265	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 998	5 049	5 098	5 192	5 335
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 998	5 049	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	206	192	201	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	684	614	629	629	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	710	701	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 619	1 428	1 411	1 410	1 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	-45	16	-14	-627	192
Soliditet, %	71	71	71	71	71

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 026 000	0	0	23 026 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 714 452	0	169 252	1 883 704
S:a bundet eget kapital, kr	24 740 452	0	169 252	24 909 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	818 042	16 465	-169 252	665 255
Årets resultat, kr	16 465	-16 465	-45 204	-45 204
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	834 507	0	-214 456	620 051
S:a eget kapital, kr	25 574 959	0	-45 204	25 529 755

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 300 kr samt ianspråktagande skett med 37 048 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	834 507
Årets resultat, kr	-45 204
Reservation till underhållsfond, kr	-206 300
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 048
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	620 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	620 051

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 619 029	1 427 218
Övriga rörelseintäkter	3	12 143	1 437
Summa rörelseintäkter		1 631 172	1 428 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-812 027	-851 106
Övriga externa kostnader	5	-65 054	-61 300
Personalkostnader och arvoden	6	-8 422	-6 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 684	-355 528
Summa rörelsekostnader		-1 248 187	-1 274 578
Rörelseresultat		382 985	154 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		771	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 960	-137 612
Summa finansiella poster		-428 189	-137 612
Resultat efter finansiella poster		-45 204	16 465
Årets resultat		-45 204	16 465

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 174 582	35 157 787
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	470 250
Summa materiella anläggningstillgångar		35 174 582	35 628 037
Summa anläggningstillgångar		35 174 582	35 628 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	538 979	261 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	93 491	127 526
Summa kortfristiga fordringar		632 470	389 177
Summa omsättningstillgångar		632 470	389 177
SUMMA TILLGÅNGAR		35 807 052	36 017 214

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 026 000	23 026 000
Förlagsinsatser		1 883 704	1 714 452
Summa bundet eget kapital		24 909 704	24 740 452
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		665 255	818 042
Årets resultat		-45 204	16 465
Summa fritt eget kapital		620 051	834 507
Summa eget kapital		25 529 755	25 574 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	10 061 286	10 163 694
Leverantörsskulder		10 936	59 779
Aktuella skatteskulder		2 122	1 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	202 953	217 121
Summa kortfristiga skulder		10 277 297	10 442 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 807 052	36 017 214

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-45 204

16 465

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

362 684

355 528

Resultat efter finansiella poster**317 480****371 993****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

17 322

-34 616

Förändring av leverantörsskulder

-48 843

39 083

Förändring av kortfristiga skulder

-13 708

35 913

Kassaflöde från den löpande verksamheten**272 251****412 373****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-470 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-470 250****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-102 408

-98 806

Redovisning av moms

90 772

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-11 636****-98 806****Årets kassaflöde****260 615****-156 683****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

261 563

418 246

Likvida medel vid årets slut**522 178****261 563**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 99 år. Avskrivningstiden på markanläggningar är 20 år och avskrivningstiden på carportar är 50 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 647 629 kronor.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 377 024	1 236 108
Hyror	75 600	75 600
Intäkter konsumtionsavgift (El och bredband)	166 406	115 510
Övriga intäkter	0	1 437
Summa nettoomsättning	1 619 030	1 428 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna bidrag	12 143	0
Summa övriga rörelseintäkter	12 143	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 472	11 914
Löpande underhåll	30 866	62 596
Underhåll enligt plan	37 048	77 895
Elavgifter	108 126	115 236
Uppvärmningsavgifter	238 880	219 642
Vatten och avlopp	67 033	51 621
Sophämtning	23 293	21 042
Försäkringar	47 947	45 099
Kabel-TV/bredband	56 444	56 553
Fastighetsskötsel	171 834	160 667
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	26 805	27 342
Övriga kostnader	279	1 500
Summa driftskostnader	812 027	851 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	8 550	8 569
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	37 028	35 120
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 816	0
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 600
Möteskostnader	11 536	12 077
Fritidsverksamhet	4 525	1 234
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	2 700
Summa övriga externa kostnader	65 055	61 300

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	5 994	5 994
Övriga personalkostnader	2 428	650
Summa personalkostnader och arvoden	8 422	6 644

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2122
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2002.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	35 374 899	35 374 899
Ingående anskaffningsvärde mark	4 250 000	4 250 000
Ingående värde markanläggningar	508 750	508 750
Åter moms laddstolpar 2019	-80 466	
Årets investeringar, aktivering solceller	459 945	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 513 128	40 133 649
Ingående avskrivningar	-4 975 862	-4 620 334
Årets avskrivningar	-362 684	-355 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 338 546	-4 975 862
Utgående redovisat värde	35 174 582	35 157 787
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
Totalt taxeringsvärde	36 000 000	36 000 000

Fastighetsbeteckning: Varmbadet 18

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Årets investeringar (solceller)	0	470 250
Utgående redovisat värde	0	470 250

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 656	88
Redovisningskonto för moms	14 145	0
Avräkningskonto HSB	522 178	261 563
Summa övriga fordringar	538 979	261 651

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 491	127 526
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 491	127 526

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	4,7360	2024-03-22	5 030 643	5 081 847
Stadshypotek	4,7360	2024-03-22	5 030 643	5 081 847
			10 061 286	10 163 694

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-9 958 878	-10 061 286
--	------------	-------------

Nästa års amortering beräknas uppgå till	-102 408	-102 408
--	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0	0
---	----------	----------

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	409 632
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 549 246

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	16 265 000	16 265 000
Summa ställda säkerheter	16 265 000	16 265 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 061 286	10 163 694
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 061 286	10 163 694

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	5 994	5 994
Upplupna räntekostnader	11 912	8 080
Förutbetalda hyror och avgifter	127 308	127 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 739	75 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 953	217 122

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Vattenspegeln i Nyköping med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Jan-Eric Falk

Kerstin Inglund

Gunnar Larsson

Göran Parmenstam

Errol Blixt

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Bentevik
Auktoriserad revisor
Rådek AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vattenspegeln

Org.nr 769606-3465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 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 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. 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, förfälskning, 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 BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 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 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.

Nyköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Björn Bentevik
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Vattenspegeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERROL BLIXT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 23:32:17



KERSTIN INGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:49:52



CARL GUNNAR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:36:35



JAN E FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 14:48:14



GÖRAN PARMENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 13:25:02



BJÖRN BENTEVIK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:08:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vattenspegeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN BENTEVIK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:10:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.