

Årsredovisning BRF Vattenspegeln 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 140-arsredovisning-brf-vattenspegeln-2022.pdf

Storlek: 172068 byte

Hashvärde SHA256:

fde5ad537054419b7549470f018f75cf7db67f221c6a84de4c8d7e5911c42198

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

HENNY ANDERSEN

Signerat med BankID 2023-05-02 01:48 Ref: fdb9fcbe-1fc9-4ca1-811b-3897ef774ce2

LAN XU

Signerat med BankID 2023-05-02 08:00 Ref: f1b0b2d1-fd29-45b6-97ee-4a1bcf95e97d

KASPER THIBAUT PETTERSSON

Signerat med BankID 2023-05-02 10:56 Ref: 7c933cc8-a126-4b0e-8e70-f4f5434eb41f

Anna Eva Cecilia Ahrfeldt

Signerat med BankID 2023-05-02 12:10 Ref: 6802cb25-7398-42dd-b3e2-d4cd488efb61

NICOLAS FLETCHER

Signerat med BankID 2023-05-02 18:58 Ref: 29672ba0-a32b-4315-b95b-ab7b57636aba

TINA WALTON-GRUFVING

Signerat med BankID 2023-05-02 20:53 Ref: 1800c5ce-10af-478f-9a45-0c44fa6a6ec4

STAFFAN ZANDER

Signerat med BankID 2023-05-03 12:51 Ref: c2443edd-60d4-4ced-b017-1bf852d697b1



Årsredovisning

för

BRF Vattenspegeln

769605-2724

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Heleneborgsgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt inredd källare och vind.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser samt 1 lokal för uthyrning.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel: Fastighetsägararna AB
- Hissar: Stockholms hisservice AB
- Tak och snöskottning: BPP plåtslageri

Föreningen har bredbandsuppkoppling (fiber) via Ownit.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tina Walton-Grufving	Ledamot	Ordförande
Henny Andersen	Ledamot	Sekreterare
Nicolas Fletcher	Ledamot	Kassör
Kasper Thibault Pettersson	Ledamot	
Cecilia Ahrfeldt	Ledamot	
Lan Xu	Ledamot	
Evelina Berglund	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2022 haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid årsstämman 2022 valdes Isabella Argiriou och Åsmund Izaki att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nytt passersystem

Passersystem med taggar i stället för nycklar har installerats i början av 2022. Detta innefattar även bokningarna för takterrass och tvättstuga. Dörrkoden har i och med detta tagits bort och man använder i stället tagg eller porttelefon.

Låsborgen handhar systemet digitalt och förser oss med taggar och service vid behov.

Systemet har fungerat bra hittills.

Servitutet mot Heleneborgsgatan 34

Föreningen har sedan fastigheten byggdes ett servitut som går under vår grannfastighet med adress Heleneborgsgatan 32-34, Borren 33. Servitutet ska enligt avtal gälla för all framtid. Ågarna till denna fastighet, "Bullerbasius AB" och "KB Edificator, Ernst Hellstedt & CO" ansökte i slutet av 2020 om upphävande av servitutet hos Lantmäteriet. Anledningen till detta är att de anser att servitutet spelat ut sin roll. Det finns dock installationer i servitutet som är nödvändiga för alla medlemmar i vår fastighet samt att vi hävdar att vi fortfarande är i behov av tillträde till vår fastighet denna väg.

Lantmäteriet gick på föreningens linje och lämnade Hellstedts yrkande utan bifall. I början av 2021 överklagade Hellstedt beslutet till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen begärde i sin tur in kompletteringar från Hellstedt vilket gjorde att ytterligare tid gick. I december fattade domstolen beslut om att avslå Hellstedts överklagan. Hellstedt överklagade i sin tur det avslaget hos Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen har under 2022 också fattat beslut att avslå Hellstedts överklagan. Servitutet är därför orört och kommer så att förbli.

Ekonomi

Styrelsen arbetar vidare utefter föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Till grund för denna ligger en väl utarbetad underhållsplan som sträcker sig fram till år 2060.

Till reparationer och underhåll avsätts årligen 800 tkr. Överskottet har detta år använts till en extraamortering i stället för att sättas in på det specifika underhållskonto vi har. Vår bedömning är att det är mer ekonomiskt fördelaktigt för föreningen att amortera av så mycket som möjligt.

Tack vare vårt elavtal har vi klarat av den höga prisökningen på elen men den rörliga delen som inte kan förhandlas har självklart stigit även för oss.

Vår största utgiftspost är värmeförbrukningen. Styrelsen gav ett par medlemmar i uppdrag att se över föreningens värmeförbrukning och vår energianvändning. Styrelsen har fått en väldigt utförlig och detaljerad rapport med lämpliga åtgärder vi kan göra för att sänka våra kostnader. Vi kommer i nuläget att göra de enklaste insatserna. Att byta hela vår undercentral med tillhörande installationer är väldigt kostsamt. I nuläget kan vi inte försvara den stora investeringen då besparingen trots allt inte blir så stor för oss. Med tanke på det nuvarande ekonomiska läget för alla så avvaktar vi med det.

Styrelsens ambition är att hålla kostnaderna nere för både materialinköp och förbrukning av vatten och el i största möjliga mån. I tvättstugan finns nu tre stycken tvättmaskiner. Styrelsen har beslutat att inte ersätta den fjärde som gick sönder under året. Många i huset har egen tvättmaskin och vi räknar med att man under ett tvättpass kan köra ca 6 maskiner. Om styrelsen får indikationer om att behovet finns, tas givetvis frågan upp igen.

Fastighetsunderhåll

Under hösten målades trapphusen om enligt vår underhållsplan. Vi satte även upp hörnskydd som lättare kommer att kunna underhållas.

Ventilationsrören från tvättstugan har rengjorts. En av skorstenarna tätas under 2023. Två stycken frånluftsfläktar har bytts ut till nya.

Matavfallssortering blev obligatoriskt i Stockholm från årsskiftet 2022/2023. Vi kunde påbörja vår sortering i slutet av november. Det har hittills fungerat mycket bra.

Kommande underhåll:

Då föreningen under de senaste 10-13 åren gjort stora förbättringar och renoveringar av fastigheten har vi i dagsläget inga större arbeten planerade. Vår underhållsplan är väl genomarbetad och sträcker sig nästan 60 år framåt i tiden.

Närmast i tiden är en rensning av husets ventilationskanaler som går till alla lägenheter.. Detta väntar vi eventuellt med till 2024.

I övrigt finns planer på att byta ut belysning i trapphus och källare mot mer energisnål LED-belysning. Detta kommer inte heller att ske under 2023 utan skjuts framåt.

Trivsel

Under året har vi haft två städdagar, vår och höst. Det har varit väldigt bra uppslutning på dessa och huset hålls rent och fint.

En traditionsenlig after-work anordnades återigen på terrassen i slutet av sommaren. Ett utmärkt sätt att lära känna nya grannar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 80 359 kr. Avskrivningarna uppgår till 663 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde om 583 450 kr.

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året men kommer att höjas med ca 6 % 1 april 2023.

Lån

Föreningen har totalt fyra lån hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Räntorna har under 2022 börjat att röra på sig. Styrelsen har därför valt att amortera totalt 300 tkr + 500 tkr (som extraamortering) = 800 tkr under 2022. Beroende på ränteläget framåt är ambitionen att kunna amortera 300-500 tkr under 2023.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 661	2 651	2 639	2 634	2 596
Resultat efter finansiella poster	-80	107	100	-85	-367
Soliditet (%)	79,0	79,0	78,0	76,0	76,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	735	736	736	736	736
Lån per kvm bostadsrättsyta	7	7	7	8	8
Sparande per kvm totalyta (kr) *	209	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	7	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	205	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 540 369	10 988 335	1 144 326	-8 830 706	107 080	72 949 404
Disp av föreg års resultat				107 080	-107 080	0
Förändring under året			134 712	-134 712	-80 359	-80 359
Belopp vid årets utgång	69 540 369	10 988 335	1 279 038	-8 858 338	-80 359	72 869 045

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 858 337
årets förlust	-80 359
	-8 938 696

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	187 358
i ny räkning överföres	-9 126 054
	-8 938 696

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 661 421	2 651 064
Övriga rörelseintäkter	2	141 961	107 546
Summa rörelseintäkter		2 803 382	2 758 610
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 236 232	-1 147 958
Driftskostnader	4	-469 275	-471 165
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-148 158	-152 191
Personalkostnader	6	-117 099	-93 242
Avskrivningar	7	-663 809	-663 809
Summa rörelsekostnader		-2 634 573	-2 528 365
Rörelseresultat		168 809	230 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 924	-49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 092	-123 116
Summa finansiella poster		-249 168	-123 165
Resultat efter finansiella poster		-80 359	107 080
Årets resultat		-80 359	107 080

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

90 487 022

91 150 831

Summa materiella anläggningstillgångar

90 487 022

91 150 831

Summa anläggningstillgångar

90 487 022

91 150 831

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

456 727

0

Övriga fordringar

2 651

4 472

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 102

40 565

Summa kortfristiga fordringar

522 480

45 037

Kassa och bank

Kassa och bank

1 194 246

1 431 265

Summa kassa och bank

1 194 246

1 431 265

Summa omsättningstillgångar

1 716 726

1 476 302

SUMMA TILLGÅNGAR

92 203 748

92 627 133

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		80 528 704	80 528 704
Fond för yttre underhåll		1 279 038	1 144 326
Summa bundet eget kapital		81 807 742	81 673 030

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 858 337	-8 830 705
Årets resultat		-80 359	107 080
Summa ansamlad förlust		-8 938 696	-8 723 625
Summa eget kapital		72 869 046	72 949 405

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	19 000 000
Övriga skulder	10	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		1 500	19 001 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 200 000	0
Leverantörsskulder		185 432	226 540
Skatteskulder		2 674	0
Övriga skulder		6 725	2 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		938 371	447 372
Summa kortfristiga skulder		19 333 202	676 227

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 203 748 92 627 132

Kassaflödesanalys

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-80 359	107 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	663 809	663 809
Betald skatt	4 495	1 770

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	587 945	772 659
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-456 727	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 537	-2 368
Förändring av leverantörsskulder	-41 108	5 519
Förändring av kortfristiga skulder	495 408	71 109

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	562 981	846 919
--	----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering	-800 000	-500 000
------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-800 000	-500 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	-237 019	346 919
--	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 431 265	1 084 346
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

	1 194 246	1 431 265
--	------------------	------------------



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad lokal	5
Fasad och fönster	20
Balkong	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	1 976 762	1 972 735
Hyror bostäder	354 806	347 546
Hyror lokaler	92 504	89 976
Hyra p_pl	198 480	202 800
Balkongavgift	28 499	28 500
Fast.skatt	9 050	8 080
Räntedebitering	1 320	1 427
	2 661 421	2 651 064

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	17 500	10 220
Övriga ersättningar och intäkter	16 068	900
Bredband	86 736	88 126
Andrahandsuthyrning	21 657	8 300
	141 961	107 546

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation & Underhåll	-595 034	-503 382
Reparation av markytor	-1 173	0
El	-101 646	-97 608
Värme	-434 615	-453 018
Vatten	-71 314	-65 629
Sophämtning/renhållning	-32 450	-28 322
	-1 236 232	-1 147 959



Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-68 998	-49 723
Obl besiktningkost OVK,hiss	-6 655	-3 604
Hisservice	-52 078	-75 355
Övriga fastighetskostnader	-34 526	-26 229
Försäkring	-58 950	-55 586
Hyressättningsavgift, HGF	-695	-695
Kabel-tv	-7 858	-7 651
Bredband	-77 840	-93 408
F-skötsel	-58 325	-55 772
Fastighetsskatt	-98 671	-94 161
Snöröjning & sandning	-4 678	-8 981
	-469 274	-471 165

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-23 481	-21 500
Fastighetsförvaltning	-96 330	-91 512
Möteskostnader	-1 865	-1 470
Konsultarvoden	-15 013	-28 913
Bankkostnader	-6 307	-3 762
Föreningsavg	-5 162	-5 034
	-148 158	-152 191

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Personalkostnader	-71 575	-70 950
Arbetsgivaravgifter *	-45 524	-22 292
	-117 099	-93 242

* 2022 ligger även 2021 års arbetsgivaravgifter med och 2021 är arbetsgivaravgifterna för 2020.

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-140 392	-140 392
	-663 809	-663 809

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 266 164	-5 742 747
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-6 789 581	-6 266 164
Planenligt restvärde vid årets slut	88 814 224	89 337 641
Taxeringsvärde		
Byggnad	38 521 000	29 449 000
Mark	86 384 000	60 359 000
	124 905 000	89 808 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	124 000 000	89 000 000
Lokaler	905 000	808 000
	124 905 000	89 808 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 181 326	3 181 326
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 368 136	-1 227 744
Årets avskrivningar enligt plan	-140 392	-140 392
Utgående avskrivning enligt plan	-1 508 528	-1 368 136
Planenligt restvärde vid årets slut	1 672 798	1 813 190
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	88 814 224	89 337 641
Ombyggnad	1 672 798	1 813 190
	90 487 022	91 150 831

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,502	2023-01-28	5 200 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,051	2023-02-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,314	2023-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,314	2023-03-28	6 500 000	6 500 000
			18 200 000	19 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 200 000	0

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	33 510 000	33 510 000
	33 510 000	33 510 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Underskrifter

Stockholm den

Tina Walton-Grufving
Ordförande

Nicolas Fletcher

Henny Andersen

Lan Xu

Cecilia Ahrfeldt

Kasper Thibault Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vattenspegeln

Org.nr 769605-2724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsmed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Nacka

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2023 12:52

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman · 03.05.2023 11:05

DOCUMENT ID:

r1jl4jkv2

ENVELOPE ID:


BJKeNoJ43-r1jl4jkv2

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STAFFAN ZANDER staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	03.05.2023 12:52 03.05.2023 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 90.235.74.243

* 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