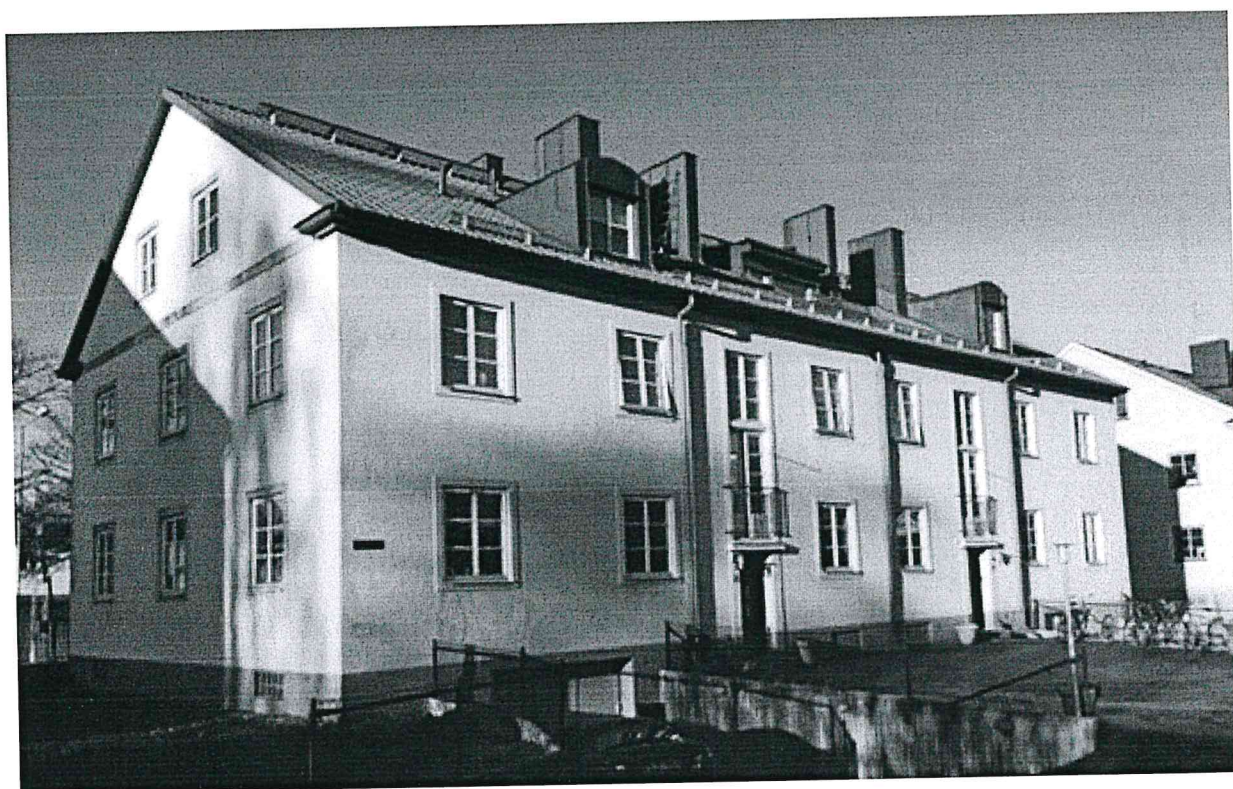


Årsredovisning 2023

Brf Vattenbaljan

769636-6363



PA

CS
LE AA

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenbaljan

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. 16

PA

CS
L.E AA

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.

PA

C3
L.E
AA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Latent skatteskuld finns då föreningen förvärvade fastigheten via s.k. bolagspaketering. Denna skatt utlöses vid en eventuell försäljning, vilket inte är föreningens plan.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenbaljan 2	2018-12-05	Stockholm

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Nynäsvägen 351-353. Fastigheten byggdes 1931, renoverades 2005, och har värdeår 1950.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Avtalet för tomträttsavgäld gäller till och med 2030-03-31. Tomträttsavgälden är per 2023-12-31 106 600 kr per år. Nuvarande nivå på avgälden gäller till och med 2024-03-31 och från och med 2024-04-01 är tomträttsavgälden satt till 116 800 kr per år. Den nivån kvarstår till avtalets slut.

Den totala byggnadsytan uppgår till 974 kvm, varav 778 kvm utgör lägenhetsyta och 196 kvm lokal- samt garageyta. I föreningen finns 2 garage.

Lägenhetsfördelning:

1 rum med kokvrå:	4 st
1 rum och kök:	4 st
1,5 rum och kök:	3 st
2 rum och kök:	2 st

Av dessa lägenheter är 16 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

PA

CS
L.E AA

Styrelsens sammansättning

Carl Grövebakke	Ordförande
Abtin Aram	Styrelseledamot
Pontus Axelsson	Styrelseledamot
Lars Eriksson	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Stämman valde BoRevision till revisor.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK godkänd
- 2021-2022** ● OVK samt åtgärder
- 2021** ● Energideklaration
Renovering entréer
Stamrensning
- 2020** ● Renovering tvättstuga
Dränering

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av armar på vissa fönster
Byte av termostatventiler till element
Isolering av vattenrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

PA

CS
L.E AX

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat efter avskrivningar för 2023 är en förlust och en försämring i jämförelse med föregående år. Anledningen till den högre förlusten 2023 är främst på grund av ökade kostnader för fjärrvärme och el. Ser man till föreningens resultat före avskrivningar är det ett positivt resultat men fortfarande lägre än föregående års resultat före avskrivningar på grund av ovan nämnda faktorer.

Styrelsen har under året gjort en genomlysning av ekonomin och tagit in en konsult som tagit fram en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden.

De medel Brf Vattenbaljan har i föreningens kassa, som är öronmärkta för underhåll, täcker teoretiskt sett samtliga kostnader för underhåll av fastigheten utifrån den framtagna underhållsplanen fram till år 2031. Detta under förutsättning att inga oväntade kostnader tillkommer på grund av omständigheter som ej är kända till dagens datum. Denna bedömning bygger på de kostnadsbedömningar som gjorts i den av föreningen beställda underhållsplan. Skulle underhållsplanen inte stämma sett till de kostnader som den anger per år för underhåll så kommer bedömning om att kostnaderna för underhållsplanen är täckta fram till 2031 behöva revideras och därmed eventuellt inte stämma.

Utifrån att föreningen omförhandlar sitt mindre lån under andra kvartalet 2024 har styrelsen gjort en genomlysning av ekonomin och beslutat om att höja avgiften med 23 % från och med 2024-01-01. I den information som gick till medlemmarna om detta flaggade även styrelsen för att det kan komma en ytterligare höjning av avgiften under 2024-2025 på mellan 10-15 %.

Föreningen har genom bygglov sett till att det nu finns fyra parkeringsplatser på föreningens innergård som hyrs ut till medlemmar för 700 SEK/månad. Samtliga platser är uthyrda.

Övriga uppgifter

Fönster och spröjs har varit en fråga som styrelsen arbetat aktivt med i flera år för att hitta en lösning på. Några medlemmar i huset har problem med fönster som öppnas snabbt på grund av att vissa av de armar som bär upp fönstren blivit skeva. Detta problem rör en liten andel av fönstren i fastigheten och fönstren i sig har en livslängd på 50 år.

Problemet är att den fönstermodell föreningen har slutade tillverkas i början av 2000-talet och det är därför mycket svårt att finna reservdelar. En mängd byggföretag har konsulterats under de senaste två åren utan att en lösning hittats. I slutet av 2023 fann föreningen till slut en lösning då det visat sig gå att modifiera fönsterkarmarna på de fönster där det behövs och sätta in en annan modell på arm. Denna lösning kommer nu genomföras på 2 stycken fönster i föreningen under april/maj 2024 med hjälp av Kalmdals Bygg AB. Efter det kommer övriga medlemmar med detta problem också kunna få hjälp med sina fönster då styrelsen gjort en inventering och vet vilka medlemmar som har problem med detta.

När detta är gjort kommer Kalmdals AB eller annat företag hjälpa oss med att ta fram spröjs till de medlemmar vars fönster saknar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

PA

CS
L.E BA

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	972 571	936 879	870 347	817 745
Resultat efter fin. poster	-1 463 135	-1 419 031	-1 599 977	-2 172 978
Soliditet (%)	70	71	71	72
Yttre fond	17 406	-	-	30 681
Taxeringsvärde	17 406 000	17 406 000	17 680 000	17 680 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	706	699	614	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,2	53,8	51,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 061	15 218	15 375	15 532
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 335	11 453	11 571	11 689
Sparande per kvm totalyta, kr	177	218	119	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	27	20	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	134	136	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	28	24	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	189	180	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,56	1,57	1,62	1,62
Räntekänslighet (%)	21,32	21,78	25,03	-

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 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.

PA

CS
L.E. NA

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat efter avskrivningar för 2023 är en förlust och en försämring i jämförelse med föregående år. Anledningen till den högre förlusten 2023 är främst på grund av ökade kostnader för fjärrvärme och el. Ser man till föreningens resultat före avskrivningar är det ett positivt resultat men fortfarande lägre än föregående års resultat före avskrivningar på grund av ovan nämnda faktorer.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 735 031	-	-	29 735 031
Upplåtelseavgifter	4 636 085	-	-	4 636 085
Fond, yttre underhåll	0	-	17 406	17 406
Balanserat resultat	-5 310 515	-1 419 031	-17 406	-6 746 951
Årets resultat	-1 419 031	1 419 031	-1 463 135	-1 463 135
Eget kapital	27 641 571	0	-1 463 135	26 178 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 746 951
Årets resultat	-1 463 135
Totalt	-8 210 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	17 406
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 750
Balanseras i ny räkning	-8 223 742
	-8 210 086

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

PA

CS
L.E M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	972 571	936 878
Övriga rörelseintäkter	3	0	14 603
Summa rörelseintäkter		972 571	951 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-451 614	-407 752
Övriga externa kostnader	8	-100 804	-82 503
Personalkostnader	9	-78 852	-72 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 631 508	-1 631 508
Summa rörelsekostnader		-2 262 777	-2 194 046
RÖRELSERESULTAT		-1 290 206	-1 242 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-172 967	-176 467
Summa finansiella poster		-172 929	-176 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 463 135	-1 419 031
ÅRETS RESULTAT		-1 463 135	-1 419 031

W

PA

CS
L.E AX

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	36 827 886	38 459 394
Summa materiella anläggningstillgångar		36 827 886	38 459 394
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 827 886	38 459 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 899	30 120
Övriga fordringar	12	1 303	2 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 271	58 041
Summa kortfristiga fordringar		97 473	90 392
Kassa och bank			
Kassa och bank		666 526	631 530
Summa kassa och bank		666 526	631 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		763 999	721 922
SUMMA TILLGÅNGAR		37 591 885	39 181 316

PA

CS
L.E. NX

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 371 116	34 371 116
Fond för yttre underhåll		17 406	0
Summa bundet eget kapital		34 388 522	34 371 116
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 746 951	-5 310 515
Årets resultat		-1 463 135	-1 419 031
Summa ansamlad förlust		-8 210 086	-6 729 545
SUMMA EGET KAPITAL		26 178 436	27 641 571
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 283 650	11 040 000
Summa långfristiga skulder		7 283 650	11 040 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 756 350	115 000
Leverantörsskulder		29 368	27 742
Skatteskulder		3 660	2 470
Övriga kortfristiga skulder		212 400	243 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128 021	111 292
Summa kortfristiga skulder		4 129 799	499 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 591 885	39 181 316

PA

CS
L.E. [Signature]

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 290 206	-1 242 565
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 631 508	1 631 508
	341 302	388 943
Erhållen ränta	38	1
Erlagd ränta	-172 494	-176 491
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 846	212 453
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 081	-25 524
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 769	-50 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 996	136 615
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-115 000	-115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-115 000	-115 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	34 996	21 615
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	631 530	609 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	666 526	631 530

PA

CS
L.E. DA

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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 1,47 - 12,5 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

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. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	517 788	512 166
Hysesintäkter, bostäder	77 928	67 764
Hysesintäkter, lokaler	352 920	337 373
Hysesintäkter, p-platser	16 800	0
Övriga intäkter	7 135	19 575
Summa	972 571	936 878

PA

CS
L. E.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Försäkringsersättning	0	14 603
Summa	0	14 603

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	37 700	37 700
OVK	1 875	7 500
Yttre skötsel	2 012	1 975
Löpande reparationer	18 197	19 875
Summa	59 784	67 050

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	3 750	0
Summa	3 750	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	42 824	26 552
Uppvärmning	149 206	130 301
Vatten	33 562	27 265
Sophämtning	18 132	15 115
Summa	243 724	199 233

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 305	19 388
Självrisker	0	4 800
Tomträttsavgälder	75 000	70 000
Kabel-TV	5 978	5 398
Fastighetsskatt/avgift	43 073	41 883
Summa	144 356	141 469

PA

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 532	412
Revisionsarvoden	15 000	18 750
Övriga förvaltningskostnader	32 706	7 191
Ekonomisk förvaltning	38 424	37 838
Pantsättnings- och överlåtelsekostnad	6 742	8 938
Konsultkostnader	3 400	9 375
Summa	100 804	82 503

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	55 000
Sociala avgifter	18 852	17 282
Summa	78 852	72 282

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	172 967	176 449
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	172 967	176 467

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 103 485	45 103 485
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 103 485	45 103 485
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 644 091	-5 012 583
Årets avskrivning	-1 631 508	-1 631 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 275 599	-6 644 091
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 827 886	38 459 394
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 406 000	10 406 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Summa	17 406 000	17 406 000

PA

CS
L.F. DX

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 183	1 145
Övriga fordringar	120	1 086
Summa	1 303	2 231

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 530	4 530
Försäkringspremier	19 894	18 496
Kabel-TV	1 591	1 490
Tomträtt	26 650	24 125
Ekonomisk förvaltning	9 606	9 400
Summa	62 271	58 041

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2024-04-02	2,15 %	3 679 680	3 718 010
Danske Bank	2025-03-31	1,26 %	7 360 320	7 436 990
Summa			11 040 000	11 155 000
Varav amortering inom 12 månader			115 000	115 000
Varav lån för villkorsändring inom 12 månader			3 641 135	0
Kortfristig del			3 756 350	115 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 465 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 022	2 929
EI	3 712	4 205
Uppvärmning	22 950	20 022
Vatten	5 607	5 054
Räntor	955	482
Förutbetalda avgifter/hyror	91 775	78 600
Summa	128 021	111 292

PA

CS
L.E. 188

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

11 500 000

2022-12-31

11 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utifrån att föreningen kommer omförhandla ett av sina lån under 2024 som tidigare varit bundet till en väsentligt lägre ränta än vad som förväntas förhandlas fram när lånet löper ut, samt ökade omkostnader på grund av inflation har styrelsen beslutat höja avgiften från och med 2024-01-01 med 23 %.

Me

PA

CS
LUF

Underskrifter

Göteborg, 2024-05-20

Ort och datum

Carl Grönbakke

Carl Grönbakke
Ordförande

Abtin Aram

Abtin Aram
Styrelseledamot

Pontus Axelsson

Pontus Axelsson
Styrelseledamot

Lars Eriksson

Lars Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22

Magnus Emilsson
BoRevision AB
Magnus Emilsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattenbaljan, org.nr. 769636-6363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattenbaljan 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 Vattenbaljan för räkenskapsåret 2023 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-22 12:10:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>