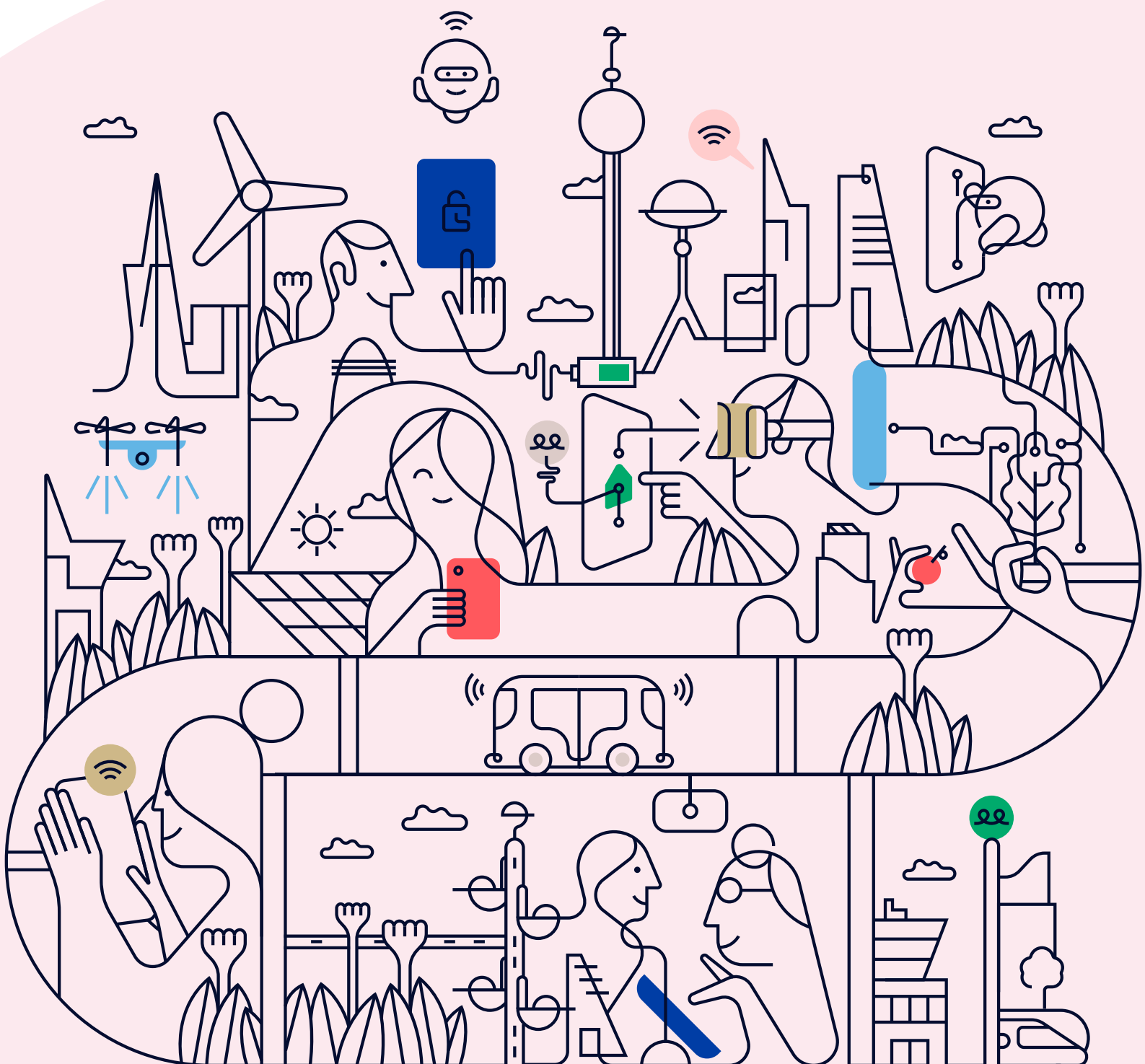




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenspegeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 35:1	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 7 493 kvm och 1 lokal om 103 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Bo Blechert, Kurt Sundström

Firmateckning

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

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25. Röstning och beslut om gemensamt elavtal och uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Underhållsspolning stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäkringsrådgivare/förmedlare	Max Matthiessen
Teknisk förvaltning	GUAB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning Lindholmen GA14, 24% Garage Lindholmen GA22, 49% Garage hos Brf Akterspegeln GA20, 5,77% och GA21 50%

Övrig verksamhetsinformation

Ett nytt och modernare porttelefonsystem med bl.a kamerafunktion och möjlighet till distribution av information har installerats under året. Systemet hanteras i en app där alla funktioner och meddelanden finns.Underhållsspolning av samtliga stammar i våra fastigheter genomfördes under hösten. Ett flertal stopp på grund av nedspolat fett och andra olämpliga material gjorde detta nödvändigt men nu skall alla rör vara i gott skick.En ny entreprenör för skötsel av vår gård och planteringarna har anlitats så nu sköter Trädgårdsbolaget Blixt & Häll om underhållet och håller vår gård välskött och trivsamt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Fastigheten är relativt ny så några större reparationskostnader ser vi inte i närtid. Driftkostnaderna följde i stort sett budget, med vissa mindre avvikelser mellan enskilda poster. Kostnader för reparationer och planerat underhåll blev högre än budgeterat, vilket var känt redan under året och beror på genomförda engångsåtgärder. Föreningen intäkter består i huvudsak av tre intäktskällor, avgifter från medlemmarna, hyresintäkter från parkeringsplatserna och hyresintäkter från La Baracca. Årsavgifter, hyror och övriga löpande intäkter utvecklades stabilt och enligt plan. Vid ingången av 2025 har förening en god kassa.

Räntekostnaderna utvecklades totalt sett bättre än budget. Riksbankens räntesänkning under hösten bidrog till lägre lånekostnader än planerat. Styrelsen bevakar löpande föreningens ekonomi och har valt att tills vidare välja rörlig ränta men bevaka utvecklingen för att binda delar av lånen om det blir fördelaktigt. Föreningen har en mycket god buffert för att bl.a kunna täcka kostnader för kommande hushållsnära sopsortering där vi ännu inte hittat en lösning och där kostnaden därför är oklar i nuläget.

Från och med 2026 måste alla bostadsrättsföreningar gå över till att redovisa ekonomisk förvaltning enligt regelverket K3. Syftet med förändringen är att redovisningen av kostnader för slitaget på föreningens byggnadsdelar ska bli tydligare och mer realistisk. K3 är ett mer detaljerat och rättvisande regelverk som kommer att ge en bättre bild av föreningens ekonomi. Styrelsen har avtalat med SBC att redan nu påbörja processen att redovisa enligt det nya lagkravet.

Sammanfattningsvis ligger utfallet för 2025 väl i linje med den prognos som gjordes i Q4. Det innebär att föreningens löpande verksamhet genererade ett överskott och att intäkterna täckte drift, underhåll och räntekostnader med god marginal. Föreningen har haft stabila intäkter, god kostnadskontroll och ett något bättre resultat före avskrivningar än budgeterat.

Förändringar i avtal

Tilläggsavtal har tecknats med SBC för ekonomisk förvaltning enligt den nya lagstadgade redovisningsmetoden K3. Avtal om uppdatering av underhållsplan har också tecknats med SBC. Stämman har röstat för att föreningen tecknar ett gemensamt elavtal som blir fördelaktigt för medlemmarna som då bara kommer att behöva betala för sin förbrukade el. Nätavgift blir endast en, som då går på föreningen. Avtalet kommer att träda i kraft 2026.

Övriga uppgifter

På grund av ny lagstiftning i hela landet med krav på fastighetsnära insamling av de vanligaste förpackningsmaterialen för återvinning senast den 1 januari 2027 kommer föreningen att behöva hitta en lösning på detta. Då det är svårt att hitta en lämplig placering av den lokala återvinningsstationen i brist på lämplig mark och placering kan det bli en större investering för föreningen vilket kan komma att påverka våra avgifter. Styrelsen fortsätter undersöka alternativ och har också löpande kontakt med våra grannföreningar, som har samma problem, samt Göteborgs Stad för att hitta en så smidig lösning som möjligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 148 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 199 252	5 114 286	4 533 326	4 345 344
Resultat efter fin. poster	-3 760 508	-2 589 203	-2 246 250	-1 433 434
Soliditet (%)	83	83	84	84
Yttre fond	3 716 542	3 747 896	3 145 174	2 166 366
Taxeringsvärde	265 271 000	293 096 000	293 096 000	293 096 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	535	534	472	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,2	77,5	76,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 109	7 109	6 975	6 975
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 875	5 875	5 765	6 881
Sparande / kvm totalyta, kr	45	18	43	156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	34	86	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	58	40	44
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	33	30	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	110	125	156	102
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	3,00	1,63	0,71
Räntekänslighet (%)	13,28	13,32	14,76	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 138 025 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre reparationskostnader och underhållskostnader i år samt avskrivningskostnader på föreningens byggnad. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har en stabil ekonomi och tillräckliga kassaflöden för att täcka löpande drift, räntor och planerat underhåll. Det viktigaste nyckeltalet för att bedöma föreningens ekonomiska utveckling är resultat före avskrivningar. För 2025 uppgick detta till +139 tkr, jämfört med ett budgeterat resultat före avskrivningar på -716 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	175 603 000	-	-	175 603 000
Upplåtelseavgifter	110 417 000	-	-	110 417 000
Fond, yttre underhåll	3 747 896	-148 634	117 280	3 716 542
Balanserat resultat	-12 936 464	-2 440 569	-117 280	-15 494 313
Årets resultat	-2 589 203	2 589 203	-3 760 508	-3 760 508
Eget kapital	274 242 229	0	-3 760 508	270 481 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 377 033
Årets resultat	-3 760 508
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 280
Totalt	-19 254 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	254 771
Balanseras i ny räkning	-19 000 050

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 199 252	5 114 287
Övriga rörelseintäkter	3	60 418	46 377
Summa rörelseintäkter		5 259 670	5 160 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 314 435	-2 959 188
Övriga externa kostnader	9	-247 495	-553 337
Personalkostnader	10	-226 479	-147 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 900 330	-2 605 625
Summa rörelsekostnader		-7 688 739	-6 265 279
RÖRELSERESULTAT		-2 429 069	-1 104 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 799	97 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 377 237	-1 581 888
Summa finansiella poster		-1 331 439	-1 484 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 760 508	-2 589 202
ÅRETS RESULTAT		-3 760 508	-2 589 202

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	320 418 321	324 233 361
Maskiner och inventarier	13	758 462	126 955
Summa materiella anläggningstillgångar		321 176 783	324 360 316
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 176 783	324 360 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		425	26 468
Övriga fordringar	14	1 893 487	2 119 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	161 909	160 823
Summa kortfristiga fordringar		2 055 821	2 307 048
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 866 470	1 813 769
Summa kortfristiga placeringar		1 866 470	1 813 769
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	9 012
Summa kassa och bank		0	9 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 922 290	4 129 829
SUMMA TILLGÅNGAR		325 099 073	328 490 145

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 020 000	286 020 000
Fond för yttre underhåll		3 716 542	3 747 896
Summa bundet eget kapital		289 736 542	289 767 896
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 494 313	-12 936 464
Årets resultat		-3 760 508	-2 589 203
Summa ansamlad förlust		-19 254 821	-15 525 667
SUMMA EGET KAPITAL		270 481 721	274 242 229
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	53 266 875	53 266 875
Leverantörsskulder		621 867	272 367
Skatteskulder		133 670	141 920
Övriga kortfristiga skulder		30 601	5 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	564 340	561 436
Summa kortfristiga skulder		54 617 353	54 247 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 099 073	328 490 144

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 429 069	-1 104 615
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 900 330	2 605 625
	1 471 261	1 501 009
Erhållen ränta	51 240	85 847
Erlagd ränta	-1 379 344	-1 760 294
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 157	-173 438
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 419	22 281
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	371 544	-139 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 120	-290 366
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-716 797	-136 027
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-716 797	-136 026
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-181 677	573 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 836 786	3 263 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 655 108	3 836 785

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenspegeln är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	4,00 - 10,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	4,46 %
Fasader	2,23 %
Balkonger	3,08 %
Fönster	2,23 %
Stamledningar VA	1,79 %
Stamledningar Värme	1,49 %
Styr & övervakning	4,46 %
Ventilation	5,95 %
El	2,35 %
Hissar	4,96 %
Installationer	20,00 %
Okänt konto: 1232	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 649 032	3 649 032
Hysesintäkter lokaler	204 192	201 024
Hysesintäkter garage	743 000	746 800
Hysesintäkter p-plats	0	2 200
Hysesintäkter förråd	38 200	40 200
Deb. fastighetsskatt	6 690	4 176
Bredband	222 912	222 912
Varmvatten, moms	138 025	135 221
El, moms	0	7 113
Elintäkter laddstolpe moms	61 931	69 532
Intäkter solel, moms	8 201	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 800	0
Påminnelseavgift	300	0
Dröjsmålsränta	86	138
Pantsättningsavgift	7 056	6 876
Överlåtelseavgift	8 783	5 732
Administrativ avgift	16 817	18 279
Andrahandsuthyrning	500	500
Vidarefakturerade kostnader	91 730	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	4 530
Öres- och kronutjämning	-3	22
Summa	5 199 252	5 114 287

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	281	7 009
Försäkringsersättning	60 137	39 368
Summa	60 418	46 377

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	310 108	316 620
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 835	43 751
Fastighetsskötsel gård enl avtal	44 353	245 498
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	33 937	0
Larm och bevakning	0	3 203
Städning utöver avtal	34 925	833
Sotning	2 873	0
Besiktningar	0	13 875
Hissbesiktning	6 119	20 900
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 000	13 781
Brandskydd	18 891	60 305
Gårdkostnader	70 463	7 099
Gemensamma utrymmen	0	3 593
Garage/parkering	35 521	7 800
Serviceavtal	170 852	118 910
Mattvätt/Hyrmattor	33 330	28 978
Förbrukningsmaterial	47 888	22 799
Summa	882 095	907 945

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	10 299
Trapphus/port/entr	0	1 444
Dörrar och lås/porttele	15 299	54 379
VVS	78 892	50 261
Värmeanläggning/undercentral	43 433	0
Ventilation	16 113	11 138
Elinstallationer	101 006	29 076
Hissar	63 425	0
Mark/gård/utemiljö	48 711	0
Vattenskada	81 755	0
Summa	448 633	156 598

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	37 564	1 698
VVS	104 592	123 625
Värmeanläggning	0	7 375
Ventilation	0	15 936
Hiss	112 615	0
Summa	254 771	148 634

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	309 828	311 715
Uppvärmning	400 469	526 586
Vatten	286 939	296 717
Sophämtning/renhållning	111 298	0
Summa	1 108 534	1 135 018

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 262	84 857
Kabel-TV	53 115	0
Bredband	239 891	288 011
Samfällighetsavgifter	179 424	167 166
Fastighetsskatt	62 710	70 960
Summa	620 402	610 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	3 320
Tele- och datakommunikation	4 629	5 461
Inkassokostnader	925	1 624
Revisionsarvoden extern revisor	27 250	28 500
Fritids och trivselkostnader	4 923	35 002
Föreningskostnader	0	2 075
Förvaltningsarvode enl avtal	111 552	107 022
Överlåtelsekostnad	12 717	9 172
Pantsättningskostnad	11 466	7 737
Korttidsinventarier	0	2 461
Administration	5 834	347 655
Konsultkostnader	56 250	3 308
Vidarefakturerade kostnader	1 219	0
Bostadsrätterna Sverige	7 410	0
Summa	247 495	553 337

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	114 597
Arbetsgivaravgifter	50 079	32 533
Summa	226 479	147 130

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 375 570	1 581 204
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 667	684
Summa	1 377 237	1 581 888

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	351 626 197	351 626 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	351 626 197	351 626 197
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 392 836	-24 796 288
Årets avskrivning	-3 815 040	-2 596 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 207 876	-27 392 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	320 418 321	324 233 361
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 140 000</i>	<i>98 140 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	200 800 000	197 600 000
Taxeringsvärde mark	64 471 000	95 496 000
Summa	265 271 000	293 096 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 277	187 250
Årets inköp	716 797	136 027
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 040 074	323 277
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-196 322	-187 245
Årets avskrivning	-85 290	-9 077
Utgående ackumulerad avskrivning	-281 612	-196 322
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	758 462	126 955

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 777	72 680
Övriga kortfristiga fordringar	33 073	33 073
Transaktionskonto	1 781 851	1 623 838
Borgo räntekonto	6 786	390 167
Summa	1 893 487	2 119 757

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 441	19 651
Förutbet försäkr premier	59 069	55 726
Förutbet kabel-TV	17 705	0
Förutbet bredband	55 888	72 094
Upplupna intäkter	1 792	1 897
Upplupna ränteintäkter	6 014	11 455
Summa	161 909	160 823

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	1 866 470	1 813 769
Summa	1 866 470	1 813 769

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-30	2,84 %	53 266 875	53 266 875
Summa			53 266 875	53 266 875
Varav kortfristig del			53 266 875	53 266 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 266 875 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	481	0
Uppl kostn el	39 922	47 579
Uppl kostnad Värme	54 671	51 489
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	26 000
Uppl kostn räntor	6 287	8 393
Uppl kostn vatten	26 352	22 749
Förutbet hyror/avgifter	409 627	405 226
Summa	564 340	561 436

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 480 000	64 480 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen beslutade att höja årsavgiften med 10% under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Göteborg

Jan-Fredrik Wilhelm Backman
Ordförande

Birgit Annika Löfgren
Styrelseledamot

Eva-Lena Lidell
Styrelseledamot

Jan Lanneld
Styrelseledamot

Per Sanne
Styrelseledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 13:38

DOCUMENT ID:

SJqVCnX3Wx

ENVELOPE ID:

r1l5V02X3bl-SJqVCnX3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Vattenspegeln, 769623-5808 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ba20ca5ddb0f75d2d9eb4358d400ec2aae01fb4408a550
899b433cdb2c1e66c4ef7d0d6d2ab9503cb67c6beaef2d
5d369abf270d52e3f584936152c0ec44926e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan-Fredrik Wilhelm Backman janne.backman81@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:52 08.04.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.207.217
2. PER SANNE per.k.sanne@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:53 08.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.157
3. JAN CHRISTER LANNELD j.lanneld@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 12:57 09.04.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.2
4. Birgit Annika Löfgren annikablofgren@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 22:45 09.04.2026 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.152.101
5. Eva-Lena Lidell evgu62@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:42 13.04.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.228.242
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:19 13.04.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln, org.nr. 769623-5808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenspegeln för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 13:38

DOCUMENT ID:

S1c4ChQ3Zx

ENVELOPE ID:

SJ9ERnmnbG-S1c4ChQ3Zx

DOCUMENT NAME:

Vattenspegeln Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9f7f78d280489176dec49af9ebac58223d549032d7bb94
e8bc6d59af2300111e994250308189b7e3f2c50235c1bb
37046c8a300e8862013cdf178c1fd2ce46e1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	13.04.2026 13:19	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.s	Authenticated	13.04.2026 13:15	Low	IP: 158.174.125.18
e				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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