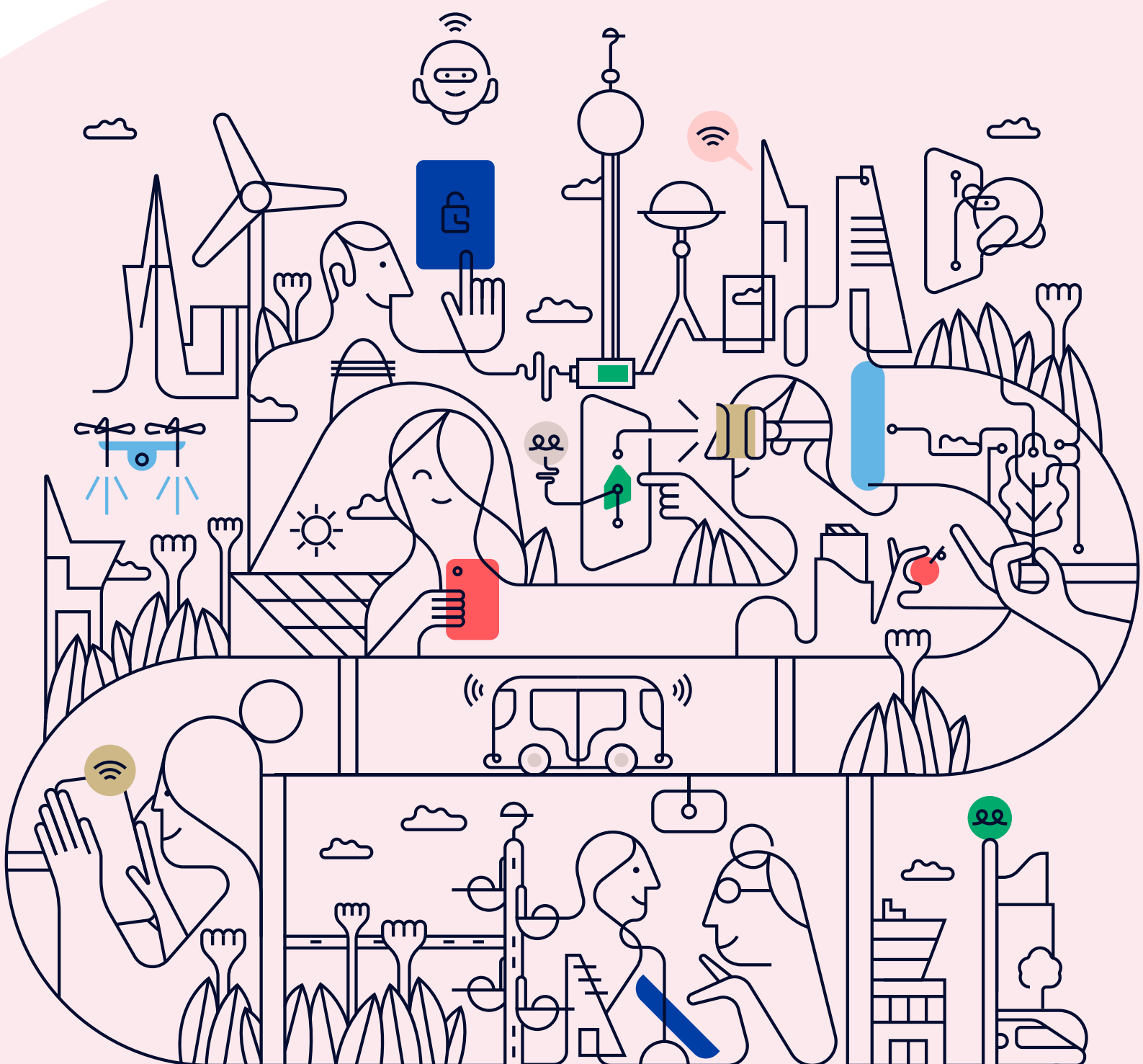




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vattenspegeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 35:1	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 7 493 kvm och 1 lokal om 103 kvm. Byggnadernas totalyta är 9066 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Bo Blechert

Firmateckning

Firman tecknad av styrelsen av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Planerade underhåll

2025 ● Nytt porttelefonsystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	GUAB
Försäkringsrådgivare/förmedlare	Max Matthiessen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Föreningen är medlem i GA21, GA22, GA20 och GA14, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar sopsuganläggning Lindholmen GA14, 24% Garage Lindholmen GA22, 49% Garage hos Brf Akterspegeln GA20, 5,77%.

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2049.
- Byte av porttelefonsystem under 2025
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kan komma att förändras under närmaste och kommande åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Fastigheten är relativt ny så några större reparationskostnader ser vi inte i närtid. Underhållskostnaderna är normala.

Föreningen intäkter består i huvudsak av tre intäktskällor, avgifter från medlemmarna, hyresintäkter från parkeringsplatserna, hyresintäkter från La Baracca samt intäkter för försåld el från solcellerna. Intäkten från La Baracca är i särklass den minsta intäktskällan. Solcellerna har givit föreningen ett tillskott även då energipriset var högt för 2024.

Vid ingången av 2024 har förening fortfarande en god kassa. Räntekostnaden minskade under 2024, då räntorna sjönk och föreningen förhandlat och lagt om lån som löpt ut under året. Styrelsen har tagit beslut att ersätta vårt nuvarande porttelefonsystem som inte har fungerat tillfredställande. Ett nytt och modernare porttelefonsystem med bl.a kamerafunktion och möjlighet till distribution av information kommer att installeras under 2025 och för att finansiera detta har föreningen tagit ett nytt lån på 1 MSEK.

Styrelsen bevakar löpande föreningens ekonomi. En ändring av avgiften under andra hälften av 2025 kan inte uteslutas.

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 undersöker 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.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

IMD - mätning av el och laddboxar

Ny leverantör av skötsel av grönytor börjar 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 114 286	4 533 326	4 345 344	4 930 350
Resultat efter fin. poster	-2 589 203	-2 246 250	-1 433 434	-980 225
Soliditet (%)	83	84	84	84
Yttre fond	3 747 896	3 145 174	2 166 366	1 731 662
Taxeringsvärde	293 096 000	293 096 000	293 096 000	271 945 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	534	472	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	76,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 109	6 975	6 975	7 269
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 875	5 765	6 881	7 123
Sparande per kvm totalyta, kr	25	49	158	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	86	25	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	40	44	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	32	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	125	156	102	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	1,63	-	-
Räntekänslighet (%)	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 134 747 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det något ökade negativa resultatet beror till stor del till att vi hade en oväntad byggsanktionsavgift på 343 800 från Göteborgs stad gällande problem med tre av hissarna som hade missupfattats av föreningen och inte tagits ur bruk. Föreningen har tagit upp ett lån på 1Msek för att täcka en större investering i nytt porttelefonsystem under 2025 som kommer att kosta ca 600k vilket gör att föreningen även efter detta kommer ha ett tillskott av kapital på 400k för utgifter och drift. Föreningen har även för 2025 förhandlat om lån samt andra service avtal och kommer där med att sänka ett antal större kostnadsposter. I tillägg till detta håller styrelsen noga koll på om föreningens avgifter behöver justeras. Därför är vi trygga i att föreningens ekonomi är i gott skick för 2025 och framåt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	175 603 000	-	-	175 603 000
Upplåtelseavgifter	110 417 000	-	-	110 417 000
Fond, yttre underhåll	3 145 174	-23 911	626 633	3 747 896
Balanserat resultat	-10 087 493	-2 222 339	-626 633	-12 936 464
Årets resultat	-2 246 250	2 246 250	-2 589 203	-2 589 203
Eget kapital	276 831 432	0	-2 589 203	274 242 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 309 831
Årets resultat	-2 589 203
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-626 633
Totalt	-15 525 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	148 634
Balanseras i ny räkning	-15 377 033

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 114 286	4 533 326
Övriga rörelseintäkter	3	46 377	89 227
Summa rörelseintäkter		5 160 663	4 622 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 959 188	-3 012 498
Övriga externa kostnader	9	-553 337	-292 504
Personalkostnader	10	-147 130	-137 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 605 625	-2 615 268
Summa rörelsekostnader		-6 265 279	-6 057 644
RÖRELSERESULTAT		-1 104 616	-1 435 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 301	42 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 581 888	-854 000
Summa finansiella poster		-1 484 587	-811 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 589 203	-2 246 250
ÅRETS RESULTAT		-2 589 203	-2 246 250

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	324 233 361	326 829 909
Maskiner och inventarier	13, 18	126 955	5
Summa materiella anläggningstillgångar		324 360 316	326 829 914
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		324 360 316	326 829 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 468	31 761
Övriga fordringar	14	2 119 757	1 608 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	160 822	177 119
Summa kortfristiga fordringar		2 307 047	1 817 094
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 813 769	1 739 392
Summa kortfristiga placeringar		1 813 769	1 739 392
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 012	10 562
Summa kassa och bank		9 012	10 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 129 828	3 567 048
SUMMA TILLGÅNGAR		328 490 144	330 396 962

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 020 000	286 020 000
Fond för yttre underhåll		3 747 896	3 145 174
Summa bundet eget kapital		289 767 896	289 165 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 936 464	-10 087 493
Årets resultat		-2 589 203	-2 246 250
Summa fritt eget kapital		-15 525 667	-12 333 742
SUMMA EGET KAPITAL		274 242 229	276 831 432
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 266 875	52 266 875
Leverantörsskulder		272 367	309 266
Skatteskulder		141 920	141 920
Övriga kortfristiga skulder		5 317	41 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	561 436	806 042
Summa kortfristiga skulder		54 247 915	53 565 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 490 144	330 396 962

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 104 616	-1 435 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 605 625	2 615 268
	1 501 008	1 180 177
Erhållen ränta	85 847	42 841
Erlagd ränta	-1 760 294	-854 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-173 439	369 018
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 282	39 064
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-139 209	484 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-290 366	892 334
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-136 027	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-136 027	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	573 607	892 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 263 178	2 370 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 836 785	3 263 178

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vattenspegeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Laddstolpar	10 %

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 649 032	3 166 530
Hysesintäkter lokaler	201 024	188 724
Hysesintäkter garage	746 800	663 600
Hysesintäkter p-plats	2 200	0
Hysesintäkter förråd	40 200	40 200
Deb. fastighetsskatt	4 176	4 176
Bredband	222 912	222 912
Varmvatten, moms	135 221	150 817
El, moms	7 113	18 400
Elintäkter laddstolpe moms	69 532	21 330
Intäkter solel, moms	0	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	520
Dröjsmålsränta	138	0
Pantsättningsavgift	6 876	7 875
Överlåtelseavgift	5 732	5 252
Administrativ avgift	18 279	0
Andrahandsuthyrning	500	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 530	42 995
Öres- och kronutjämning	21	-5
Summa	5 114 286	4 533 326

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	71 446
Övriga intäkter	7 009	17 381
Försäkringssättning	39 368	0
Återbäring försäkringsbolag	0	400
Summa	46 377	89 227

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	316 620	296 709
Fastighetsskötsel utöver avtal	43 751	45 355
Fastighetsskötsel gård enl avtal	245 498	208 979
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	58 694
Larm och bevakning	3 203	0
Städning utöver avtal	833	23 210
Besiktningar	13 875	3 000
Hissbesiktning	20 900	7 129
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 781	0
Brandskydd	60 305	22 488
Gårdkostnader	7 099	80
Gemensamma utrymmen	3 593	0
Garage/parkering	7 800	17 825
Serviceavtal	118 910	220 121
Mattvätt/Hyrmattor	28 978	31 052
Förbrukningsmaterial	22 799	33 155
Summa	907 945	967 797

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 299	0
Trapphus/port/entr	1 444	17 061
Dörrar och lås/porttele	54 379	18 865
VVS	50 261	10 167
Ventilation	11 138	0
Elinstallationer	29 076	18 648
Tak	0	1 513
Garage/parkering	0	16 055
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 633
Summa	156 598	90 941

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 698	0
Gemensamma utrymmen	0	23 386
VVS	123 625	0
Värmeanläggning	7 375	0
Ventilation	15 936	0
Garage/parkering	0	525
Summa	148 634	23 911

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	311 715	782 597
Uppvärmning	526 586	363 817
Vatten	296 717	270 286
Summa	1 135 018	1 416 700

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	84 857	66 996
Bredband	288 011	193 246
Samfällighetsavgifter	167 166	181 947
Fastighetsskatt	70 960	70 960
Summa	610 994	513 149

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 320	1 973
Tele- och datakommunikation	5 461	76 955
Inkassokostnader	1 624	1 584
Revisionsarvoden extern revisor	28 500	37 500
Fritids och trivselkostnader	35 002	21 582
Föreningskostnader	2 075	10 036
Förvaltningsarvode enl avtal	107 022	102 720
Överlåtelsekostnad	9 172	6 564
Pantsättningskostnad	7 737	7 875
Korttidsinventarier	2 461	0
Administration	347 655	6 400
Konsultkostnader	3 308	4 495
Bostadsrätterna Sverige	0	14 820
Summa	553 337	292 504

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 597	107 002
Arbetsgivaravgifter	32 533	30 372
Summa	147 130	137 374

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 581 204	853 796
Dröjsmålsränta	0	204
Kostnadsränta skatter och avgifter	684	0
Summa	1 581 888	854 000

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	351 626 197	351 626 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	351 626 197	351 626 197
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 796 288	-22 199 740
Årets avskrivning	-2 596 548	-2 596 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 392 836	-24 796 288
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	324 233 361	326 829 909
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 140 000</i>	<i>98 140 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 600 000	197 600 000
Taxeringsvärde mark	95 496 000	95 496 000
Summa	293 096 000	293 096 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 250	187 250
Inköp	136 027	0
Utgående anskaffningsvärde	323 277	187 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-187 245	-168 525
Avskrivningar	-9 077	-18 720
Utgående avskrivning	-196 322	-187 245
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 955	5

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 680	73 061
Övriga kortfristiga fordringar	33 073	21 929
Transaktionskonto	1 623 838	674 214
Borgo räntekonto	390 167	839 010
Summa	2 119 757	1 608 214

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 652	5 600
Förutbet försäkr premier	55 726	56 993
Förutbet kabel-TV	17 705	0
Förutbet bredband	53 387	71 531
Upplupna intäkter	1 897	42 995
Upplupna ränteintäkter	11 455	0
Summa	160 822	177 119

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	0,77 %	0	18 346 875
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,75 %	0	15 000 000
Danske Bank	2024-12-30	0,43 %	0	18 920 000
Danske Bank	2025-03-28	2,82 %	53 266 875	0
Summa			53 266 875	52 266 875
Varav kortfristig del			53 266 875	52 266 875

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	47 579	119 812
Uppl kostnad Värme	51 489	49 509
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	23 000
Uppl kostn räntor	8 393	186 799
Uppl kostn vatten	22 749	22 960
Förutbet hyror/avgifter	405 226	403 962
Summa	561 436	806 042

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 480 000	64 480 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året hade föreningen 10-årsjubileum vilket firades i samband med föreningsstämman. Löpande underhåll av vår innegård fortgår med att göra den så tilltalande som möjligt och då vår trädgårdsmästare Ronja på Wildflor går vidare mot annan verksamhet har föreningen avtalat med en ny entreprenör som kommer att påbörja sitt arbete under våren 2025. Föreningen har drabbats av stopp i våra ledningar, då det suttit proppar av fett i rören, vilket har resulterat i att flera spolningar har behövt genomföras. Till viss del täcks detta av vår försäkring men självrisker för föreningen är trots detta kostsam. Vattenskador i några lägenheter har uppstått på grund av stoppen och dessa täcks av föreningen och delvis av vår försäkring samt att de aktuella medlemmarna får stå för återställande inne i lägenheten via sitt försäkringsbolag. Vid den årliga besiktningen av våra hissar upptäcktes det att larmfunktionen i hissarna på Vintergatan 3,5 och 7 inte fungerade korrekt och vi fick då en anmärkning som skulle ha inneburit att hissarna skulle stängas av omedelbart eftersom felet kategoriserades som fara för liv. KONE som var med vid besiktningen meddelade oss inte om detta vilket resulterade i straffavgifter på drygt 300 000 kronor från Göteborgs kommun enligt ett nytt regelverk. Felet åtgärdades och bekräftades till kommunen. Efter dryga förhandlingar gick KONE med på att betala 100 000 kr av avgiften och gick även med på ett nytt avtal som ger oss en halverad kostnad samt rabatt under 2 år vilket i sammanfattningsvis gav ett positivt utfall för föreningen.

Underskrifter

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

Göteborg

Birgit Annika Löfgren
Styrelseledamot

Jan Lanneld
Styrelseledamot

Jan-Fredrik Wilhelm Backman
Ordförande

Per Sanne
Styrelseledamot

Kerstin Eva Gunilla Olsson
Styrelseledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.02.2025 10:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.02.2025 14:04

DOCUMENT ID:

Bkzi8Jp3YJl

ENVELOPE ID:

ByBcUJp2Kkx-Bkzi8Jp3YJl

DOCUMENT NAME:

Brf Vattenspegeln, 769623-5808 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Eva Gunilla Olsson gunilla@olssonsweb.com	Signed Authenticated	14.02.2025 14:09 14.02.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.120.186
2. PER SANNE per.k.sanne@gmail.com	Signed Authenticated	14.02.2025 14:40 14.02.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 66.159.215.107
3. Jan-Fredrik Wilhelm Backman janne.backman81@gmail.com	Signed Authenticated	14.02.2025 15:23 14.02.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 37.248.244.49
4. JAN LANNELD jan.lanneld@ncc.se	Signed Authenticated	15.02.2025 10:36 14.02.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.193.92
5. Birgit Annika Löfgren annikablofgren@gmail.com	Signed Authenticated	18.02.2025 08:25 18.02.2025 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.41
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	18.02.2025 10:33 18.02.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.245.209

* 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