



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Vattenspegeln



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vattenspegeln med säte i Nyköping org.nr. 769606-3465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Hospitalsgatan 8 - 16:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Varmbadet18	2001-11-30	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-03.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 013
1	p-platser	0
18	garageplatser	0
Totalt 37 objekt		2 013

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Errol Blixt	Ordförande	2024-04-18
Ann-Marie Källström	Ledamot	2024-04-18
Carl Gunnar Larsson	Ledamot	2023-04-18
Göran Parmenstam	Ledamot	2024-04-18
Kerstin Inglund	Ledamot	2023-04-18
Risto Peuhkuri	Suppleant	2024-04-18



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl Gunnar Larsson , Kerstin Inglund och Risto Peuhkari.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Rådek AB, vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Årets stämma ägde rum 24-04-18. Antalet närvarande medlemmar var 24 st och dessutom 3 biträden. Representanter från samtliga lägenheter var närvarande utom en som representerades via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande för planering av tekniskt underhåll, ekonomisk planering och beräkning av avsättning till underhållsfonden.

Årsavgiften har varit 766 kr/kvm under året.

Årsavgiften beslutades till 781 kr/kvm för år 2025.

En aktivitetsdag på gården har hållits under maj 2024 med avslutande samvaro med grillning och fika.

Till advent har vi satt upp julgran och julbelysning i trädgården och samlats för glögg och mingel.

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

Löpande underhåll har utförts vid behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2005 Nybyggnad av carport med 14 st platser.

2007 Gångvägar m.m. innergård beläggs med marksten.

2010-12 Målning av hus B, C och D.

2019 Installation av 18 st Laddboxar i samtliga carportplatser.

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

2021 Renovering och målning carport 5-18.

2022 Installation av solceller på taken hus D samt carportar.

2023 De nedre stegen på trapporna till hus B, C och D har bytts från trä till granit.

2024 Dörrpartierna på hus A och förrådshus har renoverats och målats.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

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

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

Renovering av fasaden på hus A är planerad till 2027 men kan komma att tidigareläggas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021*	2020
Sparande, kr/kvm	221	176	223	265	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 947	4 998	5 049	5 098	5 192
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 947	4 998	5 049	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	222	206	192	201	0
Årsavgifter, kr/kvm	848	684	614	629	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	810	710	701	0
Nettoomsättning, tkr	1 787	1 619	1 428	1 411	1 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	-45	16	-14	-627
Soliditet, %	71	71	71	71	71

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2024 och framåt har nyckeltalet Årsavgift kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år. (dvs inklusive konsumtionsavgifter såsom individuell el för bostad)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 026 000	0	0	23 026 000
Underhållsfond, kr	1 883 704	0	170 300	2 054 004
S:a bundet eget kapital, kr	24 909 704	0	170 300	25 080 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	665 255	-45 204	-170 300	449 751
Årets resultat, kr	-45 204	45 204	39 698	39 698
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	620 051	0	-130 602	489 449
S:a eget kapital, kr	25 529 755	0	39 698	25 569 453

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 700 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	620 051
Årets resultat, kr	39 698
Reservation till underhållsfond, kr	-210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	489 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	489 449

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 786 809	1 619 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 143
Summa Rörelseintäkter		1 786 809	1 631 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-901 052	-850 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 013	-10 429
Personalkostnader	Not 6	-6 733	-24 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-366 262	-362 684
Summa Rörelsekostnader		-1 313 060	-1 248 188
Rörelseresultat		473 749	382 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 074	771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 124	-428 960
Summa Finansiella poster		-434 051	-428 189
Resultat efter finansiella poster		39 698	-45 204
Resultat före skatt		39 698	-45 204
Årets resultat		39 698	-45 204



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	34 808 319	35 174 582
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 808 319	35 174 582
Summa Anläggningstillgångar		34 808 319	35 174 582

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	200 762	538 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 241	93 491
Summa Kortfristiga fordringar		307 004	632 470

Kassa och bank			
Kassa och bank		663 298	0
Summa Kassa och bank		663 298	0

Summa Omsättningstillgångar		970 301	632 470
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		35 778 621	35 807 051
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 026 000	23 026 000
Fond för yttre underhåll	2 054 004	1 883 704
Summa Bundet eget kapital	25 080 004	24 909 704

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	449 751	665 255
Årets resultat	39 698	-45 204
Summa Fritt eget kapital	489 449	620 051

Summa Eget kapital	25 569 453	25 529 755
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	9 958 878	10 061 286
Leverantörsskulder		12 417	10 936
Skatteskulder		2 863	2 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	235 010	202 953
Summa Kortfristiga skulder		10 209 168	10 277 297

Summa Skulder		10 209 168	10 277 297
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		35 778 620	35 807 051
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	473 749	382 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366 262	362 684
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	366 262	362 684
Erhållen ränta	16 074	771
Erlagd ränta	-454 868	-425 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	401 216	321 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 336	17 322
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 023	-66 383
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	40 359	-49 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 575	272 252
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	90 771
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	90 771
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-102 408	-102 408
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 408	-102 408
Årets kassaflöde	339 167	260 615
Likvida medel vid årets början	522 178	261 563
Likvida medel vid årets slut	861 345	522 178



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	647 tkr
---	---------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (botta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 542 276	1 377 025
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (IMD EL)	103 695	106 358
Årsavgifter bostäder informationsöverföring (bredband)	60 048	60 048
Hyror garage och parkeringsplatser	75 600	75 600
Övriga intäkter	606	0
Övriga primära intäkter	4 583	0
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 786 809	1 619 031
<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 786 809	1 619 031

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	0	12 143
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	12 143

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-147 074	-148 048
	Snö och halk-bekämpning	-28 125	-27 258
	Reparationer	-44 271	-30 866
	Planerat underhåll	-39 700	-37 048
	El	-108 215	-108 126
	Uppvärmning	-265 844	-238 880
	Vatten	-73 811	-67 033
	Sophämtning	-18 696	-23 293
	Fastighetsförsäkring	-51 095	-47 947
	Kabel-TV och bredband	-56 452	-56 444
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 340	-26 805
	Förvaltningsavtalskostnader	-38 428	-38 844
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-901 052	-850 592
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-279
	Administrationskostnader	-1 433	0
	Extern revision	-11 050	-8 550
	Konsultkostnader	-8 375	0
	Föreningsverksamhet	-17 355	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 013	-10 429
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-5 994	-5 994
	Övriga personalkostnader	-739	-18 488
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-6 733	-24 482

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 754 378	35 374 899
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 250 000	4 250 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	508 750	508 750
	Årets investeringar	0	379 479
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 513 128	40 513 128
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 338 546	-4 975 862
	Årets avskrivningar	-366 262	-362 684
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 704 809	-5 338 546
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 808 319	35 174 582
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	36 000 000	36 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 265 000	16 265 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 265 000	16 265 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	198 047	522 178
	Skattekonto	2 715	16 801
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	200 762	538 979

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2025-03-24	4 979 439	51 204
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2025-03-24	4 979 439	51 204
			9 958 878	102 408
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 958 878	
Kortfristig del			9 958 878	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			102 408	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			409 632	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%			
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2025-03-24	4 979 439	51 204
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2025-03-24	4 979 439	51 204
			9 958 878	102 408
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 958 878	
Kortfristig del			9 958 878	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	152 236	127 308
Upplupna räntekostnader	7 168	11 912
Övriga upplupna kostnader	75 606	63 733
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	235 010	202 953

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vattenspegeln

Org.nr 769606-3465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vattenspegeln för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nyköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Björn Bentevik
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vattenspegeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERROL BLIXT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:44:33



KERSTIN INGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:33:12



ANN-MARIE KÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:27:35



CARL GUNNAR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:37:15



GÖRAN PARMENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:17:20



BJÖRN BENTEVIK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:02:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vattenspegeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN BENTEVIK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:03:43



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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