

Årsredovisning
för
BRF Vattenspegeln
769605-2724

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Heleneborgsgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

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

Byggnadsår och ytor

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter sedan tidigare 53 lägenheter med bostadsrätt. Under 2025 uppläts även den sista källarlägenheten (uppmätt till 61 kvm biyta) som bostadsrätt. Därtill har föreningen 5 lägenheter med hyresrätt. Därutöver disponerar föreningen 9 parkeringsplatser samt 1 lokal för uthyrning.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister

- Botema Fastighets AB

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel: Fastighetsägarna AB
- Hissar: Stockholms hisservice AB
- Bredbandsuppkoppling (fiber): Owni AB
- Kabel-TV: Tele2 AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kasper Pettersson	Ledamot Ordförande
Leo Hellqvist	Ledamot Sekreterare
Nicolas Fletcher	Ledamot Kassör
Marie Louise Anderberg	Ledamot
Vilmer Bergkrantz	Ledamot
Angelina Heineman	Ledamot
Cecilia Ahrfeldt	Suppleant
Henny Andersen	Suppleant
Evelina Berglund	Suppleant

Angelina Heineman flyttade ut från föreningen i augusti 2025 och lämnade därmed styrelsen.

Evelina Berglund avsåg sig uppdraget som suppleant i slutet av 2025.

Leo Hellqvist flyttade ut från föreningen i mars 2026 och lämnade därmed styrelsen.

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i föreningen. Styrelsen har under 2025 haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid årsstämman 2025 valdes Åsmund Izaki och Hans-Åke Widmark att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Lån, räntor och ekonomi

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

För år 2025 planerades inga större underhållsarbeten. Till reparationer och underhåll avsattes under året därför 570 tkr.

Bolåneräntorna har under 2025 sänkts med en procent. I slutet av året låg föreningens räntekostnader på 2.4% sett över föreningens fyra lån.

Styrelsen har valt att avvakta med vissa underhåll som inte har bedömts som akuta vilket har bidragit till att föreningen, trots ökade kostnader, ändå kunde amortera 300 tkr under 2025. Amorteringen effektuerades dock först i början av 2026, och syns således inte i årsredovisningen.

Beroende på ränteläget framåt är ambitionen att återigen kunna amortera enligt plan, dvs. ca 300 tkr under 2026.

Föreningen har däremot haft kraftiga kostnadsökningar för vatten, värme, och sophantering under året. Vår största driftskostnad är värmeförbrukningen, och styrelsen samarbetar här med Stockholm Exergi Intellegy för att hantera en rimlig komfortnivå vs. kostnader.

Arbetet med att nå en slutgiltig lösning beträffande användandet av servitutet från Heleneborgsgatan in till föreningens fastighet, vilket initierades under 2024, har fortgått även under 2025. I samband med detta har kostnader för juridiskt ombud uppstått.

Under verksamhetsåret 2025 fattade föreningen på två extrainsatta föreningsstämmor beslut om att anta styrelsens förslag till reviderade andelstal. Beslutet grundades på en genomgång av föreningens befintliga andelstal, varvid det konstaterades att föreningen historiskt saknat en dokumenterad och enhetlig modell för hur andelstalen fastställts. Vidare har avvikelser identifierats i hur andelstalen fördelats mellan jämförbara lägenheter, till följd av tidigare ändringar som inte fullt ut genomförts enligt gällande formella krav.

De reviderade andelstalen syftar därför till att korrigera dessa avvikelser, säkerställa likabehandlingsprincipen samt fastställa en tydlig och långsiktigt hållbar metodik för andelstalsberäkning. Varigenom andelstal nu har fastställts för samtliga upplåtna enheter, inklusive den källarlägenhet som under 2025 upplåtits med bostadsrätt.

Vid ingången av verksamhetsåret saknade föreningen hyresgäst för sin hyreslokal (vid takterrassen). Under året kunde dock ny hyresgäst kontrakteras och tillträde skedde i början av året.

Samtliga föreningens parkeringsplatser har varit uthyrda under året, varav 8 till föreningens medlemmar och den (1) resterande platsen till bilpoolsföretaget Kinto Share.

Fastighetsunderhåll

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts i fastigheten. Vidare har större reparationer utförts på hissarna, framför allt avseende de automatiska dörrarna som visat sig vara mer slitkänsliga än normalt.

Arbetet med att successivt byta ut belysningen i trapphusen till mer energieffektiva LED-plafonder har påbörjats.

Kompletterande åtgärder har även vidtagits med anledning av brandskyddsbesiktningen som genomfördes 2024. Därutöver har löpande underhåll utförts i form av bland annat utbyte av låskistor samt reparationer av el- och värmesystem.

Under året har klottersanering genomförts på väggen nedanför parkeringen mot Långholmen, i samverkan med fastigheten på Heleneborgsgatan 38.

Efter återkommande problem med felparkerade fordon har föreningen även installerat låsbara stolpar på de parkeringsplatser där detta varit lämpligt. Åtgärden har hittills haft avsedd effekt.

Kommande underhåll:

Då föreningen under de senaste 10-15 åren gjort stora förbättringar och renoveringar av fastigheten har vi i dagsläget inga större arbeten inplanerade. Vår underhållsplan är väl genomarbetad och sträcker sig till 2060.

Närmast i tiden av större underhållsarbeten är rensning av husets ventilationskanaler som betjänar samtliga lägenheter. Därutöver finns planer på mindre underhållsarbeten som styrelsen prioriterar och planerar löpande.

Trivsel

Under året har vi haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Det har varit bra uppslutning på dessa och huset hålls rent och fint.

En traditionsenlig afterwork anordnades återigen på terrassen i slutet av sommaren vilket är ett utmärkt sätt att lära känna nya grannar. Vi lyckades åter pricka in en solig och härlig kväll.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 115 854 kr. Avskrivningarna uppgår till 663 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningens löpande verksamhet ett positivt kassaflöde om 547 955 kr.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-04-01 med 10% samt med 50% för balkongsavgifter.

Lån

Föreningen har totalt fyra lån hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Räntorna för föreningens lån sänktes under 2025 med cirka 1%.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 124	2 921	2 889	2 661	2 651
Resultat efter finansiella poster	-116	-517	-230	-80	107
Soliditet (%)	79,3	79,5	79,0	79,0	79,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	865	816	803	735	736
Lån per kvm bostadsrättsyta	6	7	7	7	7
Lån per kvm totalyta **	6	6	6	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	293	66	161	209	0
Räntekänslighet (%) *	7	8	8	7	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	271	267	237	205	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	75	74	74	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022.

**Nytt nyckeltal för år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 540 369	10 988 335	1 653 754	-9 543 829	-517 254	72 121 375
Disp av föreg års resultat				-417 776	517 254	99 478
Förändring under året			187 358	-286 836	-115 854	-215 332
Belopp vid årets utgång	69 540 369	10 988 335	1 841 112	-10 248 441	-115 854	72 005 521

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 248 441
årets förlust	-115 854
	-10 364 295

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	187 356
i ny räkning överföres	-10 551 651
	-10 364 295

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 123 939	2 921 330
Övriga rörelseintäkter	2	45 051	38 101
Summa rörelseintäkter		3 168 990	2 959 431
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-963 135	-1 275 067
Driftskostnader	4	-590 245	-493 909
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-446 440	-189 016
Personalkostnader	6	-115 912	-112 955
Avskrivningar	7	-663 809	-663 809
Summa rörelsekostnader		-2 779 541	-2 734 756
Rörelseresultat		389 449	224 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 008	19 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 311	-761 923
Summa finansiella poster		-505 303	-741 929
Resultat efter finansiella poster		-115 854	-517 254
Årets resultat		-115 854	-517 254

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	88 495 595	89 159 404
Summa materiella anläggningstillgångar		88 495 595	89 159 404
Summa anläggningstillgångar		88 495 595	89 159 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		531 495	560 217
Övriga fordringar		3 066	3 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 271	82 278
Summa kortfristiga fordringar		619 832	645 516
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 687 269	899 632
Summa kassa och bank		1 687 269	899 632
Summa omsättningstillgångar		2 307 101	1 545 148
SUMMA TILLGÅNGAR		90 802 696	90 704 552

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 528 704	80 528 704
Fond för yttre underhåll		1 841 112	1 653 754
Summa bundet eget kapital		82 369 816	82 182 458
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 248 441	-9 543 830
Årets resultat		-115 854	-517 254
Summa ansamlad förlust		-10 364 295	-10 061 084
Summa eget kapital		72 005 521	72 121 374
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	10	10 454	1 500
Summa långfristiga skulder		10 454	1 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 550 000	17 550 000
Leverantörsskulder		141 542	25 471
Skatteskulder		12 307	9 223
Övriga skulder		15 090	11 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 067 782	985 907
Summa kortfristiga skulder		18 786 721	18 581 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 802 696	90 704 552

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-115 854	-517 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		663 809	663 809
Betald skatt		3 039	2 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		550 994	148 821
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		28 722	-75 977
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 993	-20 003
Förändring av leverantörsskulder		116 072	-125 091
Förändring av kortfristiga skulder		85 889	-46 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten		778 684	-118 345
Finansieringsverksamheten			
Hysesdeposition		8 954	0
Amortering		0	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 954	-150 000
Årets kassaflöde		787 638	-268 345
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		899 632	1 167 978
Likvida medel vid årets slut		1 687 270	899 633

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad lokal	5
Fasad och fönster	20
Balkong	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	2 279 160	2 107 228
Hyror bostäder	414 667	388 399
Hyror lokaler	0	81 921
Hyra p-plats	171 000	151 200
Balkongavgift	40 000	28 499
Fast.skatt	0	6 787
Räntedebitering	1 200	960
P-plats moms	32 682	69 600
Bredband	86 736	86 736
Hyra lokal moms	98 494	0
	3 123 939	2 921 330

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	20 160	8 451
Övriga ersättningar och intäkter	3 720	2 300
Andrahandsuthyrning	21 171	27 350
	45 051	38 101

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation & Underhåll	-104 780	-212 671
Rep/ underhåll av markytor	-6 422	-5 384
El	-103 670	-107 799
Värme	-584 087	-568 990
Vatten	-124 090	-111 280
Sophämtning/ renhållning	-40 086	-42 313
Reparation av hyresrätt	0	-226 630
	-963 135	-1 275 067

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-64 056	-61 128
Obl besiktningskost OVK,hiss	-4 403	-4 260
Hisservice	-132 776	-38 768
Övriga fastighetskostnader	-35 689	-51 804
Försäkring	-76 008	-69 233
Kabel-tv	-9 404	-9 256
Bredband	-93 408	-93 408
F-skötsel	-63 745	-60 832
Fastighetsskatt	-110 756	-105 220
	-590 245	-493 909

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-32 125	-24 187
Fastighetsförvaltning	-100 290	-105 295
Möteskostnader	-1 111	-2 952
Konsultarvoden	-304 048	-48 014
Bankkostnader	-3 093	-2 888
Föreningsavg	-5 773	-5 681
	-446 440	-189 017

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-88 200	-85 950
Arbetsgivaravgifter	-27 712	-27 005
	-115 912	-112 955

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-140 392	-140 392
	-663 809	-663 809

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 836 415	-7 312 998
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-8 359 832	-7 836 415
Planenligt restvärde vid årets slut	87 243 973	87 767 390
Taxeringsvärde		
Byggnad	45 520 000	38 521 000
Mark	79 384 000	86 384 000
	124 904 000	124 905 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	904 000	905 000
	124 904 000	124 905 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 181 326	3 181 326
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 789 312	-1 648 920
Årets avskrivningar enligt plan	-140 392	-140 392
Utgående avskrivning enligt plan	-1 929 704	-1 789 312
Planenligt restvärde vid årets slut	1 251 622	1 392 014
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	87 243 973	87 767 390
Ombyggnad	1 251 622	1 392 014
	88 495 595	89 159 404

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,448	2026-01-28	5 200 000	5 200 000
Swedbank Hypotek AB	2,412	2026-02-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	2,341	2026-03-28	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek AB	2,341	2026-03-28	6 350 000	6 350 000
			17 550 000	17 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 550 000	17 550 000

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

Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	33 510 000	33 510 000
	33 510 000	33 510 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den

Kasper Thibault Pettersson
Ordförande

Marie-Louise Anderberg

Vilmer Bergkrantz

Nicolas Fletcher

Leo Hellqvist
avgått mars 2026

Henny Andersen
ersätter Leo Hellqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 140-202605111043-118367.pdf

Storlek: 174892 bytes

Hashvärde SHA256:

182cfa051e8fb41aadebc67502444355c4fb44489f0c791f1dff8e9b05795184

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Marie-Louise Anderberg

Signerad med BankID 2026-05-11 10:51 Ref: 019e163b-d51c-7e59-b9a9-c657c618277f

HENNY ANDERSEN

Signerad med BankID 2026-05-11 10:59 Ref: 019e1642-dcad-73cd-9932-c32cd658cd09

KASPER THIBAUT PETTERSSON

Signerad med BankID 2026-05-11 11:08 Ref: 019e164b-cd12-7ff0-b015-9389e580ccfc

Vilmer Anders Peter Bergkrantz

Signerad med BankID 2026-05-11 11:15 Ref: 019e1652-3356-726c-a62d-7216b7ae1a07

NICOLAS FLETCHER

Signerad med BankID 2026-05-11 11:35 Ref: 019e1664-7570-75ef-85c3-7c7f98a3450b

Staffan Zander

Signerad med BankID 2026-05-11 13:19 Ref: 019e16c3-4391-7f22-9006-03b736518374