
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Nackspegeln
Org nr: 769608-6656



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nackspegeln får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2002. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003 och nuvarande stadgar registrerades 2016. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Nackspegeln 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 224 lägenheter (varav 202 bostadsrätter och 22 hyresrätter) samt 3 uthyrningsbara lokaler. Byggnaderna är uppförda 1954-1955. Fastighetens adress är Dr Widerströms Gata 31-39 samt Dr Widerströms Gata 52-94.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026-03-31 med en årlig avgäld på 674 tkr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
69	91	38	21	5	224

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	Garage	P-platser
3	22	14	17

Bostäder hyresrätt	1 314 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 870 m ²
Total bostadsarea	12 184 m ²
Total lokalarea	552 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 324 m².

Årets taxeringsvärde	250 464 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	250 464 000 kr

X

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
Fastighetservice	Arndt Plåtslageri & Fastighetservice AB
Städning	Lejo Lokalvård
Klottersanering	Color Off
El	Fortum/Ellevio
Värme	Fortum/KTC
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Sophämtning, återvinning	Remondis
Hissar	Otis/Kiwa
Bevakning	Securitas
Kabel-TV	Tele2
Trädgård	Assars Trädgårdstjänst
Branschförening	Fastighetsägarna

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 373 tkr och planerat underhåll för 683 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan, vilken uppdaterades senast den 16 april 2016, visar på en beräknad underhållskostnad om 13 300 tkr för de kommande 18 åren (räknat från år 2016). Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 739 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	192 675
Målning källarutrymmen	418 303
Installationer	71 799

Styrelse, valberedning och revisorer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Magnusson	Ordförande	2022
Monika Björklund	Sekreterare	2023
Peter Norrbohm	Vice ordförande	2022
Björn Lindell	Ledamot	2022
Sara Dahlberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kelly Ståhl	Suppleant	2022
Leif Karlsson	Suppleant	2022
Ullrika Iversjö	Suppleant	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Lundberg	Valberedare	2022
Jan Nordqvist	Valberedare	2022
Malin Ädel	Valberedare	2022

Ordinarie revisorer	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 267 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 273 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Ekonomi

Årets resultat är drygt 600 tkr lägre än föregående år. Detta beror till största del på att kostnaderna för förvaltningsarvodet drift samt de taxebundna (specifikt värme) har ökat.

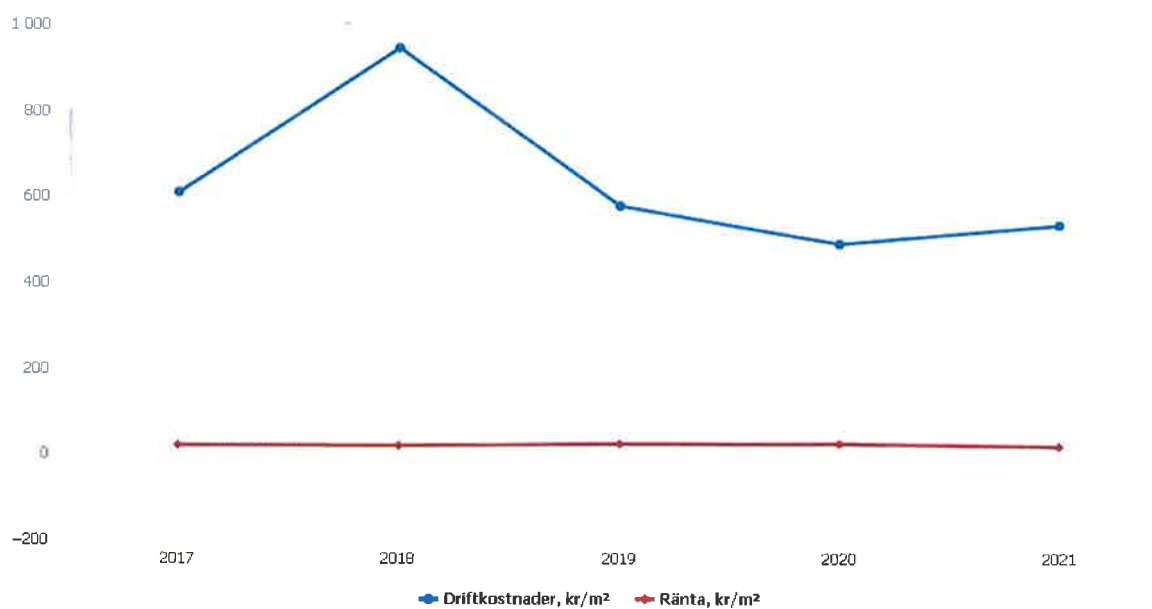
I resultatet ingår avskrivningar med 1 771 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 542 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 446	9 437	9 434	9 395	9 443
Resultat efter finansiella poster	-228	400	-763	-5 278	-932
Balansomslutning	140 521	140 617	138 426	137 089	140 774
Soliditet %	79	79	78	78	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	703	702	700	696	698
Driftkostnader, kr/m ²	533	489	578	946	609
Ränta, kr/m ²	17	23	23	19	19
Underhållsfond, kr/m ²	34	25	35	0	0
Lån, kr/m ²	2 195	2 215	2 234	2 251	2 267



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

✓

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 705 244	36 392 404	322 080	-10 027 123	400 371
Disposition enl. årsstämmobeslut				400 371	-400 371
Reservering underhållsfond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-682 777	682 777	
Årets resultat					-228 306
Vid årets slut	83 705 244	36 392 404	439 303	-9 743 975	-228 306

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 626 753
Årets resultat	-228 306
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	682 777
Summa	-9 972 282

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 972 282**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 445 814	9 436 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 393	255 670
Summa rörelseintäkter		9 648 207	9 692 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 792 885	-6 232 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-689 447	-634 909
Personalkostnader	Not 6	-428 791	-415 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 770 538	-1 750 257
Summa rörelsekostnader		-9 681 661	-9 033 535
Rörelseresultat		-33 454	659 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 002	20 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-214 854	-278 639
Summa finansiella poster		-194 852	-258 636
Resultat efter finansiella poster		-228 306	400 371
Årets resultat		-228 306	400 371

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	123 781 308	125 511 283
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	750 414	790 977
Summa materiella anläggningstillgångar		124 531 721	126 302 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		124 541 721	126 312 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 831	4 600
Övriga fordringar	Not 12	111 130	111 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	230 529	227 570
Summa kortfristiga fordringar		343 490	343 300
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	15 635 308	13 961 415
Summa kassa och bank		15 635 308	13 961 415
Summa omsättningstillgångar		15 978 798	14 304 715
Summa tillgångar		140 520 520	140 616 975

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	120 097 648	120 097 648	
Fond för yttre underhåll	439 303	322 080	
Summa bundet eget kapital	120 536 951	120 419 728	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 743 976	-10 027 123	
Årets resultat	-228 306	400 371	
Summa fritt eget kapital	-9 972 282	-9 626 753	
Summa eget kapital	110 564 669	110 792 975	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 957 562	28 213 781
Leverantörsskulder	Not 16	402 309	248 195
Skatteskulder	Not 17	29 586	22 866
Övriga skulder	Not 18	78 900	78 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 487 493	1 260 258
Summa kortfristiga skulder	29 955 850	29 824 000	
Summa eget kapital och skulder	140 520 520	140 616 975	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar; el- och stambyte	Linjär	100
Standardförbättringar; lägenhetsrenoveringar	Linjär	20
Standardförbättringar; portar	Linjär	30
Markanläggningar; mopedförråd	Linjär	20
Markanläggningar; sophus	Linjär	20
Markanläggningar; p-plats	Linjär	20
Markinventarier; gångvägsbelysning	Linjär	20
Markinventarier; cykelställ	Linjär	15
Anslutningsavgifter; fiberinstallation	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 646 196	7 629 936
Hyror, bostäder	1 296 432	1 289 477
Hyror, lokaler	379 198	389 430
Hyror, garage	81 312	81 312
Hyror, p-platser	51 000	51 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 264	-9 264
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-379
Rabatter	0	-580
Bränsleavgifter, bostäder	5 940	5 940
Summa nettoomsättning	9 445 814	9 436 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	0	300
Övriga avgifter	122 840	122 640
Balkonginglasning	5 156	4 428
Övriga ersättningar	56 954	71 202
Fakturerade kostnader	0	2 700
Övriga rörelseintäkter	17 443	54 400
Summa övriga rörelseintäkter	202 393	255 670

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-682 777	-928 495
Reparationer	-373 483	-266 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-361 456	-354 736
Tomträttsavgäld	-674 400	-674 400
Försäkringspremier	-111 710	-97 862
Kabel- och digital-TV	-130 629	-130 107
Pcb/Radonsanering	0	-9 815
Serviceavtal	-40 562	-53 381
Obligatoriska besiktningar	-13 942	-5 432
Bevakningskostnader	-11 902	-13 475
Snö- och halkbekämpning	-136 032	-51 068
Förbrukningsinventarier	-3 400	0
Vatten	-365 831	-312 368
Fastighetsel	-287 381	-204 418
Uppvärmning	-2 191 906	-1 950 569
Sophantering och återvinning	-308 054	-296 711
Förvaltningsarvode drift	-1 099 420	-883 017
Summa driftskostnader	-6 792 885	-6 232 444

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-400 178	-388 378
IT-kostnader	-16 865	-13 468
Arvode, yrkesrevisorer	-49 956	-38 042
Övriga förvaltningskostnader	-75 704	-41 727
Kreditupplysningar	-862	-3 828
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 213	-53 813
Telefon och porto	-31 109	-32 259
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 960	-103
Medlems- och föreningsavgifter	-8 092	-8 242
Konsultarvoden	-31 500	-53 500
Bankkostnader	-2 259	-1 550
Övriga externa kostnader	-12 751	0
Summa övriga externa kostnader	-689 447	-634 909

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-214 200	-212 850
Sammanträdesarvoden	-15 000	-10 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-128 600	-137 000
Sociala kostnader	-70 991	-55 275
Summa personalkostnader	-428 791	-415 925

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Avskrivning Markanläggningar	-73 177	-73 177
Avskrivning Markinventarier	-29 197	-29 197
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-343 528	-343 528
Avskrivning Installationer	-40 563	-20 281
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 770 538	-1 750 257

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 867	19 808
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	135	195
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 002	20 003

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-214 794	-277 771
Övriga räntekostnader	-60	-868
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-214 854	-278 639

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	127 155 763	127 155 763
Standardförbättringar	19 115 202	19 045 402
Markanläggningar	1 463 538	1 463 538
Markinventarier	549 703	102 700
Anslutningsavgifter	187 744	187 744
Inst mekanisk frånluft	811 258	0
	149 283 208	147 955 147
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	69 800
Inst mekanisk frånluft	0	811 258
	0	881 058
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 283 208	148 836 205

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-18 253 426	-16 981 869
Standardförbättringar	-3 769 288	-3 425 760
Markanläggningar	-786 604	-713 427
Markinventarier	-101 285	-72 088
Anslutningsavgifter	-50 065	-37 548
Inst mekanisk frånluft	-20 281	0
	-22 980 949	-21 230 692
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Årets avskrivning standardförbättringar	-343 528	-343 528
Årets avskrivning markanläggningar	-73 177	-73 177
Årets avskrivning markinventarier	-29 197	-29 197
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
	-1 729 976	-1 729 976
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 710 925	-22 960 668

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav****124 531 722 126 302 259**

Byggnader	107 630 779	108 902 337
Standardförbättringar	15 002 387	15 345 914
Markanläggningar	603 757	676 934
Markinventarier	419 222	448 418
Anslutningsavgifter	125 163	137 679
Inst mekanisk frånluft	750 414	790 977

Taxeringsvärden

Bostäder	247 000 000	247 000 000
Lokaler	3 464 000	3 464 000

Totalt taxeringsvärde	250 464 000	250 464 000
<i>varav byggnader</i>	<i>122 218 000</i>	<i>122 218 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 246 000</i>	<i>128 246 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	68 715	68 715
	68 715	68 715
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 715	68 715
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-68 715	-68 715
	-68 715	-68 715
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-68 715	-68 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-68 715	-68 715
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	111 130	111 130
Summa övriga fordringar	111 130	111 130

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 464	26 317
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 465	32 653
Förutbetald tomträttsavgäld	168 600	168 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 529	227 570

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	39 814	39 814
Bankmedel	6 642 229	6 622 362
Transaktionskonto	8 953 265	7 299 239
Summa kassa och bank	15 635 308	13 961 415

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	27 957 562	28 213 781
Kortfristig del av långfristig skuld**	-27 957 562	-28 213 781
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,63%	2022-06-14	14 555 375,00	0,00	84 162,00	14 464 268,00
SBAB	0,66%	2022-01-18	13 658 406,00	0,00	152 528,00	13 493 294,00
Summa			28 213 781,00	0,00	236 690,00	27 957 562,00

*Senast kända räntesatser

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m. 2020.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	402 309	248 195
Summa leverantörsskulder	402 309	248 195

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	29 586	22 866
Summa skatteskulder	29 586	22 866

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	78 900	78 900
Summa övriga skulder	78 900	78 900

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 250	0
Upplupna räntekostnader	15 537	19 056
Upplupna driftskostnader	0	76 178
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	53 850
Upplupna elkostnader	53 478	23 929
Upplupna vattenavgifter	34 870	0
Upplupna värmekostnader	323 042	256 849
Upplupna kostnader för renhållning	40 562	39 360
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	125 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 539	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	788 216	767 036
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 487 493	1 260 258

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	69 900 000	69 900 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens ord

Pandemin fortsatte att påverka samhället på alla nivåer under hela 2021.

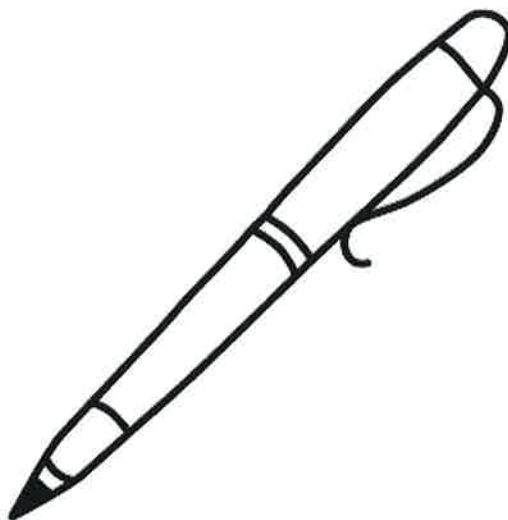
För föreningens del betydde det att föreningslokalen och övernattningsrummet inte hyrdes ut, bortsett från en par korta perioder under andra halvan av året. Flertalet trädgårdsmöbler stod kvar i förrådet. Vårens och höstens städdagar frös inne och precis som fjolåret, flyttades årsmötet från våren till sen höst.

Den 8:e november hölls årsmötet, precis som året innan, i Vårfrukyrkans samlingslokal i Fruängen. Bland motionerna kan nämnas laddstolpar till p-platserna samt installation av solceller. Styrelsen fick uppdraget att ta fram ett beslutsunderlag för båda projekten.

I början av året undersökte styrelsen möjligheten att arrendera 7-dagarsparkeringen längst upp på Doktor Widerströms gata för att lösa den akuta p-platsfrågan men det visade sig vara en oframkomlig väg. När det gäller nybyggnadsprojektet av ca 30 p-platser bakom 31-37, som klubbades igenom på årsmötet 2020 och där planen inlämnades i maj, hade stadsbyggnadskontoret inte inkommit med något besked i ärendet när 2021 var till ända.

Inga större projekt påbörjades under 2021. Däremot avslutades det fleråriga målningsarbetet av källargångarna. I kategorin överraskningsmoment utmärkte sig två vattenläckor; ett avloppsrör och en vattenledning som snabbt måste åtgärdas.

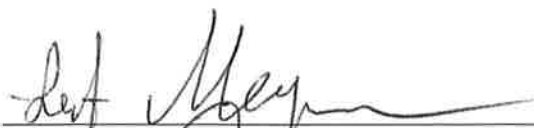
Styrelsen
Brf Nackspegeln



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2022-05-01

Ort och datum



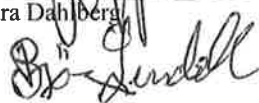
Leif Magnusson



Sara Dahberg



Peter Norrbohm



Björn Lindell



Monica Björklund

^{Mj}
Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2022



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nackspegeln
Org.nr. 769608-6656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nackspegeln för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nackspegeln för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

STOCKHOLM den 4 maj 2022



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

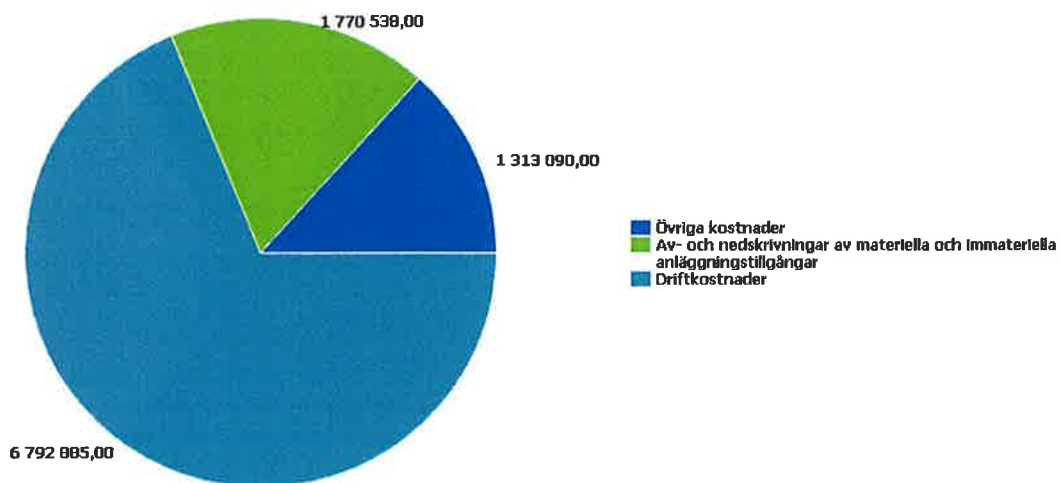
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 792 885	6 232 444
Övriga externa kostnader	689 447	634 909
Personalkostnader	428 791	415 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 770 538	1 750 257
Finansiella poster	194 852	258 636
Summa kostnader	9 876 513	9 292 171



BRF Nackspegeln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Nackspegeln i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

