
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 m²

Bostäder bostadsrätt 10 870 m²

Total bostadsarea 12 184 m²

Total lokalarea 552 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 324 m².

Årets taxeringsvärde 250 464 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 250 464 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Arndt Plåtslageri & Fastighetsservice AB
Städning	Lejo Lokalvård
Klottersanering	Color Off
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Sophämtning, återvinning	Hans Andersson Recycling
Hissar	Otis
Bevakning	Securitas
Kabel-tv	Com Hem AB

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 267 tkr och planerat underhåll för 928 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	453 637
Målning källarutrymmen	346 734
Målning dörrar, stuprör och räcken	128 125

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Alstermo	Ordförande	Avgått
Leif Magnusson	Ordförande	2022
Monika Björklund	Sekreterare	2021
Peter Norrbohm	Vice ordförande	2022
Björn Lindell	Ledamot	2022
Sara Dahlberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kelly Ståhl	Suppleant	2021
Leif Karlsson	Suppleant	2021
Ullrika Iversjö	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Nordqvist	Valberedare	2021
Malin Ädel	Valberedare	2021
Anna-Lena Lundberg	Valberedare	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 267 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 267 personer.

Ekonomi

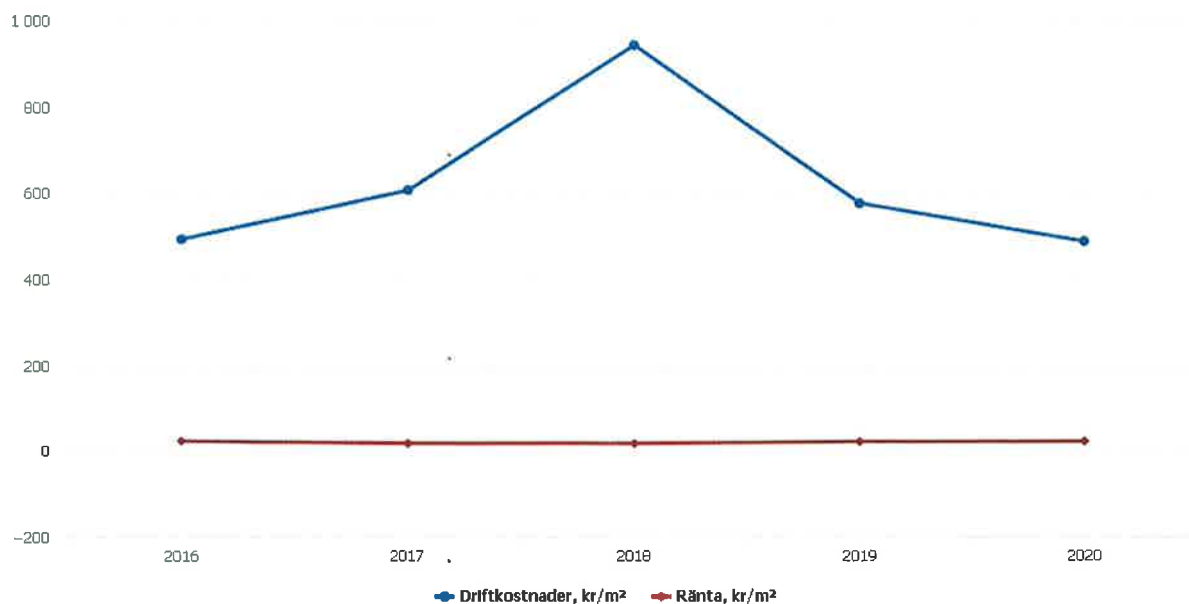
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. driftkostnaderna har minskat ganska markant. I övrigt är de flesta kostnader i paritet med föregående år.

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 2020 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 151 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 437	9 434	9 395	9 443	9 377
Resultat efter finansiella poster	400	-763	-5 278	-932	419
Balansomslutning	140 617	138 426	137 089	140 774	145 500
Soliditet %	79	78	78	78	76
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	700	696	698	616
Driftkostnader, kr/m ²	489	578	946	609	494
Ränta, kr/m ²	23	23	19	19	24
Underhållsfond, kr/m ²	25	35	0	0	72
Lån, kr/m ²	2 215	2 234	2 251	2 267	2 697



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 283 806	34 113 842	0	450 575	-9 392 472	-763 147
Disposition enl. årsstämmobeslut					-763 147	763 147
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-928 495	928 495	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	421 438	2 278 562				
Årets resultat						400 371
Vid årets slut	83 705 244	36 392 404	0	322 080	-10 027 124	400 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 155 619
Årets resultat	400 371
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	928 495
Summa	-9 626 753

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 626 753

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 436 872	9 433 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 670	304 490
Summa rörelseintäkter		9 692 542	9 738 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 232 444	-7 359 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 909	-694 068
Personalkostnader	Not 6	-415 925	-453 295
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 750 257	-1 725 322
Summa rörelsekostnader		-9 033 535	-10 232 394
Rörelseresultat		659 007	-494 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 003	23 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-278 639	-292 172
Summa finansiella poster		-258 636	-268 793
Resultat efter finansiella poster		400 371	-763 147
Årets resultat		400 371	-763 147

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	125 511 283	127 171 458
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	790 977	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	483 312
Summa materiella anläggningstillgångar		126 302 260	127 654 771
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		126 312 260	127 664 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 600	60
Övriga fordringar	Not 12	111 130	111 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	227 570	386 873
Summa kortfristiga fordringar		343 300	498 063
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	13 961 415	10 339 611
Summa kassa och bank		13 961 415	10 339 611
Summa omsättningstillgångar		14 304 715	10 837 674
Summa tillgångar		140 616 975	138 502 445

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	120 097 648	117 397 648	
Fond för yttre underhåll	322 080	450 575	
Summa bundet eget kapital	120 419 728	117 848 223	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 027 123	-9 392 472	
Årets resultat	400 371	-763 147	
Summa fritt eget kapital	-9 626 753	-10 155 619	
Summa eget kapital	110 792 975	107 692 604	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	28 213 828
Summa långfristiga skulder		0	28 213 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 213 781	236 643
Leverantörsskulder	Not 16	248 195	864 941
Skatteskulder	Not 17	22 866	11 218
Övriga skulder	Not 18	78 900	78 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 260 258	1 404 310
Summa kortfristiga skulder		29 824 000	2 596 012
Summa eget kapital och skulder		140 616 975	138 502 445

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 629 936	7 607 392
Hyror, bostäder	1 289 477	1 303 554
Hyror, lokaler	389 430	391 443
Hyror, garage	81 312	79 080
Hyror, p-platser	51 000	51 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 264	-4 858
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-379	0
Rabatter	-580	0
Bränsleavgifter, bostäder	5 940	5 940
Summa nettoomsättning	9 436 872	9 433 551

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	300	0
Övriga avgifter	122 640	128 175
Balkonginglasning	4 428	4 428
Övriga ersättningar	71 202	72 968
Fakturerade kostnader	2 700	7 440
Övriga rörelseintäkter	54 400	91 479
Summa övriga rörelseintäkter	255 670	304 490

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-928 495	-349 425
Reparationer	-266 590	-287 441
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-354 736	-343 088
Tomträttsavgäld	-674 400	-674 400
Försäkringspremier	-97 862	-74 020
Kabel- och digital-TV	-130 107	-128 513
Pcb/Radonsanering	-9 815	-7 950
Serviceavtal	-53 381	-47 179
Sotning	0	-5 264
Obligatoriska besiktningar	-5 432	-5 381
Bevakningskostnader	-13 475	-12 594
Snö- och halkbekämpning	-51 068	-148 860
Förbrukningsinventarier	0	-18 329
Vatten	-312 368	-393 907
Fastighetsel	-204 418	-233 565
Uppvärmning	-1 950 569	-2 013 199
Sophantering och återvinning	-296 711	-281 665
Förvaltningsarvode drift	-883 017	-2 334 928
Summa driftskostnader	-6 232 444	-7 359 709

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-388 378	-379 055
IT-kostnader	-13 468	-24 349
Arvode, yrkesrevisorer	-38 042	-38 267
Övriga förvaltningskostnader	-41 727	-69 923
Kreditupplysningar	-3 828	-17 434
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 813	-59 951
Telefon och porto	-32 259	-28 178
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-103	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 242	-8 339
Konsultarvoden	-53 500	-66 313
Bankkostnader	-1 550	-2 259
Summa övriga externa kostnader	-634 909	-694 068

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-212 850	-209 250
Sammanträdesarvoden	-10 800	-28 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-137 000	-144 200
Sociala kostnader	-55 275	-71 045
Summa personalkostnader	-415 925	-453 295

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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	-338 874
Avskrivning Installationer	-20 281	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 750 257	-1 725 322

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 808	22 597
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	195	781
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 003	23 379

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-277 771	-292 172
Övriga räntekostnader	-868	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-278 639	-292 172

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	127 155 763	127 155 763
Standardförbättringar	19 045 402	19 045 402
Markanläggningar	1 463 538	1 463 538
Markinventarier	549 703	102 700
Anslutningsavgifter	187 744	187 744
	148 402 150	147 955 147
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	69 800	0
Inst mekanisk frånluft	811 258	0
	881 058	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 283 208	147 955 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 981 869	-15 710 311
Standardförbättringar	-3 425 760	-3 086 886
Markanläggningar	-713 427	-640 250
Markinventarier	-72 088	-20 540
Anslutningsavgifter	-37 548	-25 032
Markinventarier	0	-22 351
	-21 230 692	-19 505 370
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Årets avskrivning standardförbättringar	-343 528	-338 874
Årets avskrivning markanläggningar	-73 177	-73 177
Årets avskrivning markinventarier	-29 197	-29 197
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
	-1 729 976	-1 725 322
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 960 668	-21 230 692
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 302 260	127 171 458
Varav		
Byggnader	108 902 337	110 173 894

Standardförbättringar	15 345 914	15 619 642
Markanläggningar	676 934	750 111
Markinventarier	448 418	477 615
Anslutningsavgifter	137 679	150 196
Inst mekanisk frånluft	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

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	111 130	111 130
Summa övriga fordringar	111 130	111 130

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 317	18 912
Förutbetalda driftkostnader	0	69 742
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	97 094
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 653	32 525
Förutbetald tomträttsavgäld	168 600	168 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 570	386 873

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	39 814	44 051
Bankmedel	6 622 362	6 602 554
Transaktionskonto	7 299 239	3 693 006
Summa kassa och bank	13 961 415	10 339 611

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	28 213 781	28 450 471
Kortfristig del av långfristigt lån**	-28 213 781	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-236 643
Långfristig skuld vid årets slut	0	28 213 828

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,78%	2021-06-14	14 639 537,00	0,00	84 162,00	14 555 375,00
SBAB	0,82%	2022-01-18	13 810 934,00	0,00	152 528,00	13 658 406,00
Summa			28 450 471,00	0,00	236 690,00	28 213 781,00

*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.

X

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	248 195	864 941
Summa leverantörsskulder	248 195	864 941

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	22 866	11 218
Summa skatteskulder	22 866	11 218

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	78 900	78 900
Summa övriga skulder	78 900	78 900

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 000
Upplupna räntekostnader	19 056	22 571
Upplupna driftskostnader	76 178	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 850	80 167
Upplupna elkostnader	23 929	19 419
Upplupna vattenavgifter	0	33 294
Upplupna värmekostnader	256 849	265 176
Upplupna kostnader för renhållning	39 360	36 520
Upplupna revisionsarvoden	24 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	0	19 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	152 661
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 036	733 302
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260 258	1 404 310

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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.

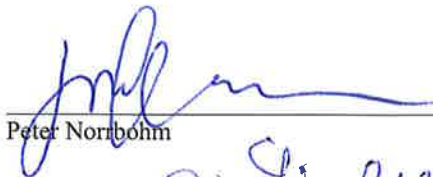
Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN 2021-05-05

Ort och datum



Leif Magnusson



Peter Norrböhm

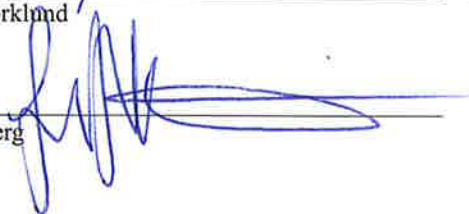


Monika Björklund



Björn Lindell

Sara Dahlberg



^{Min} Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 7 maj 2021



Margareta Kleberg
Auktorsiserad revisor