

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Nackspegeln  
Org nr: 769608-6656



---

# Dagordning

## Dagordning vid föreningsstämma enligt stadgarnas § 39

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37 §
- 19) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bitagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nackspegeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 200 bostadsrätter och 24 hyresrätter) samt 4 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
4	22	14	17

Bostäder hyresrätt 1 314 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 10 870 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 12 184 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 552 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 324 m<sup>2</sup>. Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,25 % av föreningens nettoomsättning.

## Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Ricky Eklunds Fastighetsskötsel
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

X

177

## 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 265 330 och planerat underhåll för 5 202 862. 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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Golvarbeten i mangelrum	29 875 kr
Utbyte tvätt-/torkutrustning i tvättstuga	121 047 kr
VVS-arbeten	3 695 017 kr
Ventilationsarbeten	404 486 kr
Byte av armaturer och elcentraler i allmänna utrymmen	535 526 kr
Renovering av hiss	95 206 kr
Takarbeten	60 325 kr
Tvätt av balkonger	182 754 kr
Marktytor	78 625 kr

## Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Alstermo	Ordförande	Stämman	2019
Leif Magnusson	Vice ordförande	Stämman	2020
Monica Björklund	Sekreterare	Stämman	2019
Björn Lindell	Ledamot	Stämman	2020
Peter Norrbohm	Ledamot	Stämman	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Calén	Suppleant	Stämman	2019
Sara Dahlberg	Suppleant	Stämman	2019
Ann-Charlotte Rääf	Suppleant	Stämman	2019
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ullrica Iversjö	Förtroendevald revisor	Stämman	2019
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
Valberedning	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Karlsson	Valberedare	Stämman	2019
Jan Nordqvist	Valberedare	Stämman	2019
Malin Ädel	Valberedare	Stämman	2019

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

X

## 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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 266 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår därmed till 267 personer.

## Ekonomi

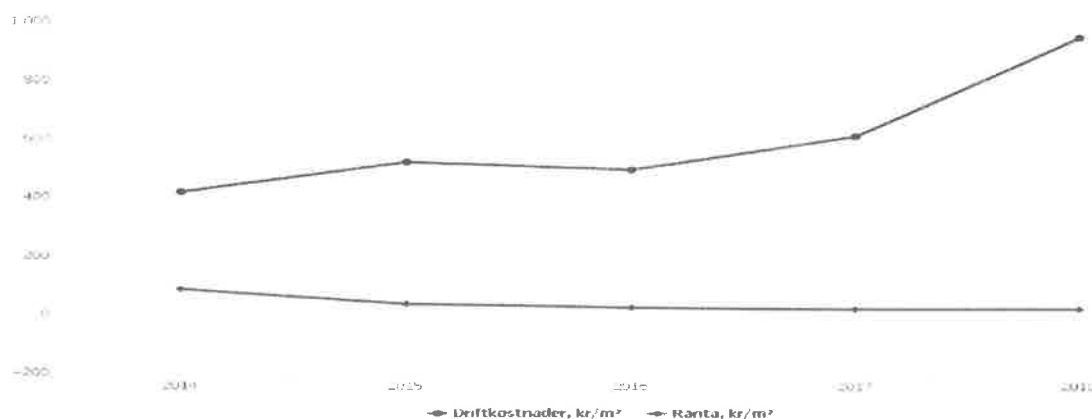
Årets resultat är lägre än föregående år, i huvudsak p.g.a. de omfattande underhållsarbeten som utförts. Även driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på framförallt ökat förvaltningsarvode avseende driften. Räntekostnaderna har ökat marginellt p.g.a. omsatt lån som inneburit något högre räntesats.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 553 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 395	9 443	9 377	9 354	9 365
Resultat efter finansiella poster	-5 278	-932	419	-143	659
Balansomslutning	137 089	140 774	145 500	145 922	143 317
Soliditet %	78	78	76	72	71
Likviditet %	366	437	209	552	465
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	696	698	616	611	607
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	946	609	494	520	416
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	19	19	24	36	84
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	72	9	78
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 251	2 267	2 697	3 110	3 125



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 699 755	30 647 893	0	-2 732 073	-931 678
Disposition enl. årsstämmobeslut				-931 678	931 678
Reservering underhållsfond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-800 000	800 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	333 812	1 666 188			
Årets resultat					-5 278 146
<b>Vid årets slut</b>	<b>83 033 567</b>	<b>32 314 081</b>	<b>0</b>	<b>-3 663 751</b>	<b>-5 278 146</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 663 751
Årets resultat	-5 278 146
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	800 000
<b>Summa</b>	<b>-8 941 897</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 8 941 897**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 395 390	9 445 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 098	257 976
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 684 488</b>	<b>9 703 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-12 046 888	-7 756 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-625 334	-488 352
Personalkostnader	Not 6	-346 381	-503 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 725 243	-1 702 893
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 743 846</b>	<b>-10 451 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 059 357</b>	<b>-747 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 305	54 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-245 094	-238 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 789</b>	<b>-183 788</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 278 146</b>	<b>-931 678</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 278 146</b>	<b>-931 678</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	128 896 780	130 175 020
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 896 780</b>	<b>130 175 020</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 906 780</b>	<b>130 185 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 095	10 018
Övriga fordringar	Not 15	119 852	124 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	390 631	389 845
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>518 578</b>	<b>524 643</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 664 113	10 064 055
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 664 113</b>	<b>10 064 055</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 182 691</b>	<b>10 588 698</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>137 089 472</b>	<b>140 773 718</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	115 347 648	113 347 648	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>115 347 648</b>	<b>113 347 648</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 663 751	-2 732 073	
Årets resultat	-5 278 146	-931 678	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 941 897</b>	<b>-3 663 751</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>106 405 751</b>	<b>109 683 897</b>	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 450 496	28 669 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 450 496</b>	<b>28 669 140</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	218 624	201 962
Leverantörsskulder	Not 19	795 959	1 287 192
Övriga skulder	Not 20	78 900	77 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 139 741	854 140
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 233 224</b>	<b>2 420 681</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>137 089 472</b>	<b>140 773 718</b>	

# 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. Ränta 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 565 741	7 553 154
Hyror, bostäder	1 357 280	1 372 491
Hyror, lokaler	399 313	385 156
Hyror, garage	76 848	76 250
Hyror, p-platser	51 000	51 750
Hyror, övriga	0	1 165
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-31 645	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 700	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-67
Rabatter	-22 087	0
Bränsleavgifter, bostäder	6 640	5 940
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 395 390</b>	<b>9 445 689</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga avgifter	133 242	150 299
Balkonginglasning	4 428	4 428
Övriga ersättningar	61 662	32 544
Fakturerade kostnader	4 680	1 850
Övriga rörelseintäkter	85 086	68 855
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>289 098</b>	<b>257 976</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-5 202 862	-1 793 709
Reparationer	-265 330	-184 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-323 148	-318 220
Tomträttsavgäld	-674 400	-674 400
Försäkringspremier	-68 716	-66 649
Kabel- och digital-TV	-125 354	-122 781
Pcb/Radonsanering	-8 925	0
Serviceavtal	-36 949	-33 525
Obligatoriska besiktningar	-10 733	-13 153
Bevakningskostnader	-11 713	-8 921
Snö- och halkbekämpning	-126 233	-112 085
Förbrukningsinventarier	-109 696	-66 164
Vatten	-387 687	-370 066
Fastighetsel	-243 023	-219 952
Uppvärmning	-1 990 475	-1 966 345
Sophantering och återvinning	-269 461	-277 021
Förvaltningsarvode drift	-2 192 184	-1 529 206
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-12 046 888</b>	<b>-7 756 573</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-373 020	-356 824
IT-kostnader	-13 691	-11 247
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-35 000
Övriga förvaltningskostnader	-38 773	0
Kreditupplysningar	-13 513	-1 971
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 208	-28 672
Telefon och porto	-29 222	-23 729
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-8 557	-8 472
Konsultarvoden	-74 110	0
Bankkostnader	-2 240	-775
Övriga externa kostnader	0	-21 658
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-625 334</b>	<b>-488 352</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-234 250	-331 800
Sammanträdesarvoden	-33 600	-47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 400	-35 200
Sociala kostnader	-61 131	-89 737
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-346 381</b>	<b>-503 737</b>

<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-152 500	-152 500
Avskrivning Markanläggningar	-73 177	-73 177
Avskrivning Markinventarier	-29 197	-6 847
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-186 295	-186 295
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 725 243</b>	<b>-1 702 893</b>

<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 615	54 342
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	29
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	690	67
Övriga ränteintäkter	0	48
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 305</b>	<b>54 486</b>

<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-245 094	-238 274
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-245 094</b>	<b>-238 274</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**2018-12-31**
**2017-12-31**
**Anskaffningsvärden**

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	102 700	102 700
Anslutningsavgifter	187 744	0
	<b>147 955 147</b>	<b>147 767 403</b>

Årets anskaffningar

Markinventarier	447 003	0
Anslutningsavgifter	0	187 744
	<b>447 003</b>	<b>187 744</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**
**148 402 150**
**147 955 147**
**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-14 438 753	-13 167 195
Standardförbättringar	-2 748 091	-2 409 296
Markanläggningar	-567 073	-493 896
Markinventarier	-13 694	-6 847
Anslutningsavgifter	-12 516	
	<b>- 17 780 127</b>	<b>- 16 077 234</b>

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Årets avskrivning standardförbättringar	-338 795	-338 795
Årets avskrivning markanläggningar	-73 177	-73 177
Årets avskrivning markinventarier	-29 197	-6 847
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
	<b>- 1 725 243</b>	<b>- 1 702 893</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**
**- 19 505 370**
**- 17 780 127**
**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**128 896 780**
**130 175 020**
**Varav**

Byggnader	111 445 452	112 717 010
Standardförbättringar	15 958 516	16 297 311
Markanläggningar	823 288	896 465
Markinventarier	506 812	89 006
Anslutningsavgifter	162 712	175 228

**Taxeringsvärden**

Bostäder	155 000 000	155 000 000
Lokaler	2 366 000	2 366 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>157 366 000</b>	<b>157 366 000</b>
varav byggnader	93 494 000	93 494 000
varav mark	63 872 000	63 872 000

<b>Not 11 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	68 715	68 715
	<b>68 715</b>	<b>68 715</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 715</b>	<b>68 715</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-68 715	-68 715
	<b>- 68 715</b>	<b>- 68 715</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-68 715	-68 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<b>- 68 715</b>	<b>- 68 715</b>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	8 095	10 018
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 095</b>	<b>10 018</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	8 722	13 650
Skattekonto	111 130	111 130
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>119 852</b>	<b>124 780</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	17 285	16 863
Förutbetalda driftkostnader	77 922	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 764	95 505
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 060	31 335
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	77 542
Förutbetald tomträttsavgäld	168 600	168 600
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>390 631</b>	<b>389 845</b>

<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handkassa	34 055	22 650
Bankmedel	6 579 957	7 554 342
Transaktionskonto	1 050 101	2 487 063
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 664 113</b>	<b>10 064 055</b>

<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	28 669 120	28 871 102
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-218 624	-201 962
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 450 496</b>	<b>28 669 140</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SBAB	0,69%	2019-01-16	14 082 002,00	130 164,00	13 951 838,00
SBAB	0,84%	2019-06-12	14 789 100,00	71 818,00	14 717 282,00
<b>Summa</b>			<b>28 871 102,00</b>	<b>201 982,00</b>	<b>28 669 120,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 201 962 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

<b>Not 18 Leverantörsskulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörsskulder	795 959	1 287 192
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>795 959</b>	<b>1 287 192</b>

<b>Not 19 Övriga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga skulder	0	2 160
Mottagna depositioner	78 900	55 200
Skuld sociala avgifter och skatter	0	11 792
Clearing	0	8 235
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>78 900</b>	<b>77 387</b>

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	6 033	0
Upplupna räntekostnader	19 579	18 880
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 975	0
Upplupna elkostnader	29 184	24 856
Upplupna värmekostnader	270 052	0
Upplupna kostnader för renhållning	34 611	32 453
Upplupna revisionsarvodena	34 139	41 014
Upplupna styrelsearvodena	19 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260	21 401
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	189 705	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 003	715 536
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 139 741</b>	<b>854 140</b>



**Not Ställda säkerheter****2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

69 900 000

69 900 900

**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 2019-04-28

Ort och datum




Hans Alstermo



Monica Björklund



Leif Magnusson



Björn Lindel



Peter Norrbohm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019/4/2019Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisiorUllrica Iversjö  
Föreningsvald revisior

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nackspegeln för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nackspejeln för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

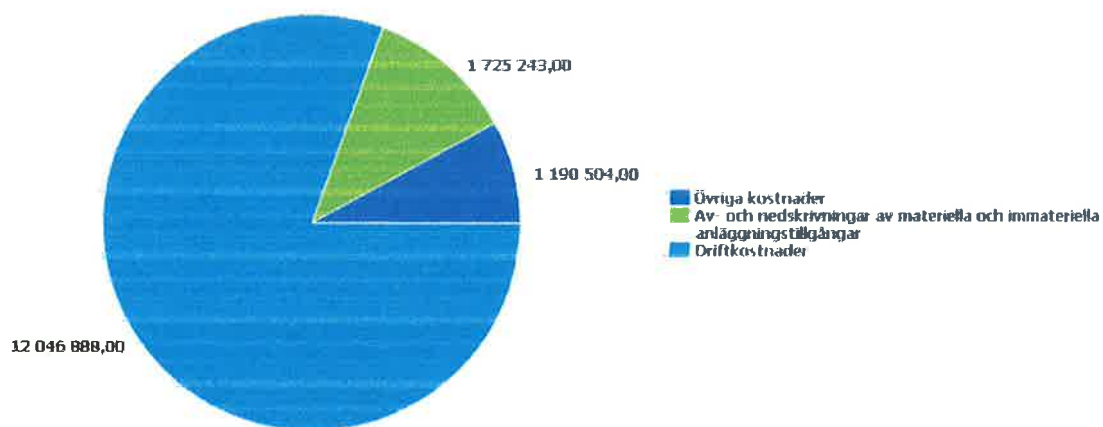
Stockholm den 29/14 2019

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Ullrica Iversjö  
Lekmannarevisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 046 888	7 756 573
Övriga externa kostnader	625 334	488 352
Personalkostnader	346 381	503 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 725 243	1 702 893
Finansiella poster	218 789	183 788
<b>Summa kostnader</b>	<b>14 962 635</b>	<b>10 635 343</b>



---

# Styrelsens ord

## Verksamhetsåtgärder under 2018

Flera omfattande underhållningsprojekt berör fastigheternas källargångar. Hösten 2018 avslutades ett av de senaste årens största renoveringsprojekt, att byta ut tryckvattenledningarna. Det arbetet löpte på utan större problem och entreprenörens val av teknisk lösning gjorde att lägenhetsinnehavarna knappt märkte att ledningsarbetet pågick.

Avloppsledningarna i källarplanen började också under året att ersättas med nya plaströr och det arbetet fortsätter under 2019. Samtidigt spolades alla avloppsstammar som går till lägenheterna.

En allmän uppfräschning av källarutrymmena har också inletts, med målning av golv, väggar och tak. Den gamla källarbelysningen håller på samma gång att bytas ut mot rörelsestyrda och mer ljusstarka armaturer.

Radonfrågan fortsätter som följetong. Även om olika åtgärder lyckats få ner radonhalten i ytterligare bostäder till acceptabla nivåer återstår fortfarande några lägenheter. Dessa kommer att ommätas under 2019 efter ytterligare insatser för att öka ventilationen i lägenheterna.

Styrelsens förslag på kompostering av matavfall, som byggde på en motion från 2017, mötte inte tillräckligt stort intresse bland medlemmarna för att bli verklighet.

LED-belysning utefter vägar och gångstråk började sättas upp på sensommaren och lagom till att novembermörkret sänkte sig, var arbetet klart.

I övrigt kan nämnas följande arbeten som utförts under 2018:

- Plantering av körsbärsträd
- Rengöring av balkongfronter
- Ny trädbelysning
- Hemsidan kom ut i en helt ny version
- Renovering av hissystemet i nr 80
- Fågelskydd till alla balkongtak

Under 2018 har föreningen haft 15 styrelsemöten och två städdagar.





---

# Ordlista

## **Anläggningsstillgångar**

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.

## **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 null.

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 samliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

### **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.

### **Årsavgift**

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 ränteutgifter 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 erlagger 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 planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

