
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Nackspegeln
Org nr: 769608-6656



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nackspegeln får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 201 bostadsrätter och 23 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	157 366 000 kr

✓

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
Fastighetservice	Ricky Eklunds Fastighetskötsel
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 287 tkr och planerat underhåll för 349 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
Förebyggande underhåll	10 301
Installationer av armaturer m.m.	339 124

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	2021
Monica Björklund	Sekreterare	Stämman	2021
Leif Magnusson	Vice ordförande	Stämman	2020
Björn Lindell	Ledamot	Stämman	2020
Peter Norrbohm	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Calén	Suppleant	Stämman	2020
Sara Dahlberg	Suppleant	Stämman	2020
Leif Karlsson	Suppleant	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Ullrika Iversjö	Förtroendevald revisor	Stämman	2020

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Nordqvist	Valberedare	Stämman	2020
Malin Ädel	Valberedare	Stämman	2020
Anna-Lena Lundberg	Valberedare	Stämman	2020

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 268 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 267 personer.

Ekonomi

Årets resultat är väsentligt bättre än föregående år då stora underhåll genomfördes. Driftkostnaderna i föreningen är annars jämförbara med föregående år om man bortser från underhållet. Räntekostnaderna har ökat något från tidigare låga nivåer då föreningens bägge lån ligger med rörlig ränta.

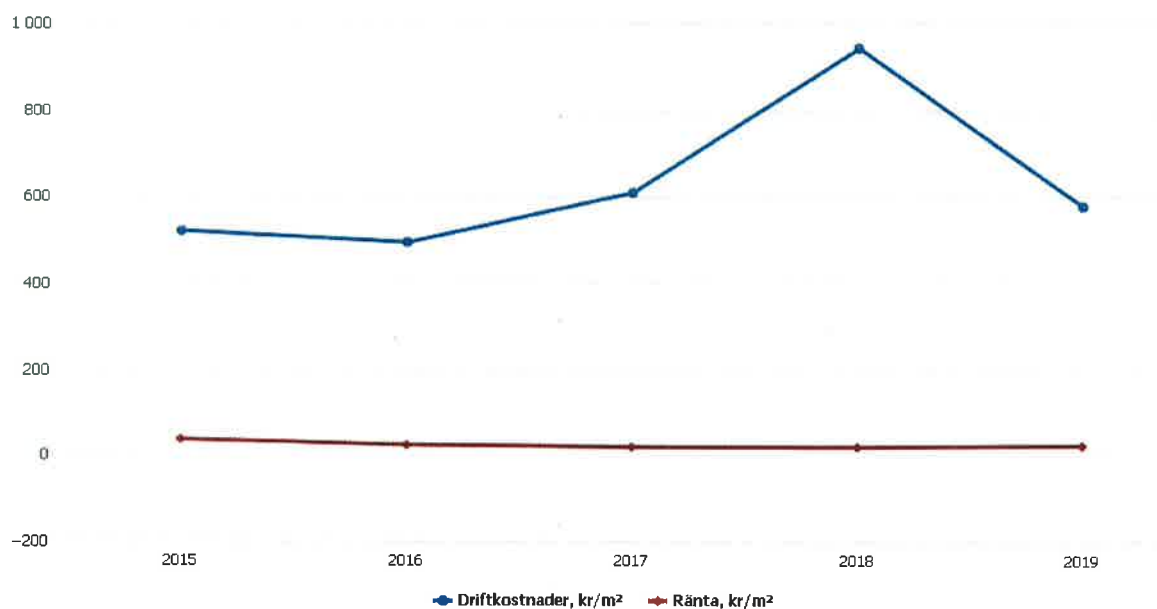
I resultatet ingår avskrivningar med 1 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 962 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 434	9 395	9 443	9 377	9 354
Resultat efter finansiella poster	-763	-5 278	-932	419	-143
Balansomslutning	138 426	137 089	140 774	145 500	145 922
Soliditet %	78	78	78	76	72
Likviditet %	430	366	437	209	552
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	700	696	698	616	611
Driftkostnader, kr/m ²	578	946	609	494	520
Ränta, kr/m ²	23	19	19	24	36
Underhållsfond, kr/m ²	35	0	0	72	9
Lån, kr/m ²	2 234	2 251	2 267	2 697	3 110



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	83 033 567	32 314 081	0	0	-3 663 751	-5 278 146
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 278 146	5 278 146
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-349 425	349 425	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	250 239	1 799 761				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-763 147
Vid årets slut	83 283 806	34 113 842	0	450 575	-9 392 472	-763 147

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 941 897
Årets resultat	-763 147
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	349 425
Summa	-10 155 619

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 10 155 619

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 433 551	9 395 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	304 490	289 098
Summa rörelseintäkter		9 738 041	9 684 488
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 359 709	-12 046 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 068	-625 334
Personalkostnader	Not 6	-453 295	-346 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 725 322	-1 725 243
Summa rörelsekostnader		-10 232 394	-14 743 846
Rörelseresultat		-494 353	-5 059 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 379	26 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-292 172	-245 094
Summa finansiella poster		-268 793	-218 789
Resultat efter finansiella poster		-763 147	-5 278 146
Årets resultat		-763 147	-5 278 146

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	127 171 458	128 896 780
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		483 312	0
Summa materiella anläggningstillgångar		127 654 771	128 896 780
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		127 664 771	128 906 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	8 095
Övriga fordringar	Not 14	111 130	119 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	386 873	390 631
Summa kortfristiga fordringar		498 063	518 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 339 611	7 664 113
Summa kassa och bank		10 339 611	7 664 113
Summa omsättningstillgångar		10 837 674	8 182 691
Summa tillgångar		138 502 445	137 089 472

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	117 397 648	115 347 648	
Fond för yttre underhåll	450 575	0	
Summa bundet eget kapital	117 848 223	115 347 648	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 392 472	-3 663 751	
Årets resultat	-763 147	-5 278 146	
Summa fritt eget kapital	-10 155 619	-8 941 897	
Summa eget kapital	107 692 604	106 405 751	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 213 828	28 450 496
Summa långfristiga skulder		28 213 828	28 450 496
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	236 643	218 624
Leverantörsskulder	Not 18	864 941	795 959
Skatteskulder		11 218	0
Övriga skulder		78 900	78 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 404 310	1 139 741
Summa kortfristiga skulder		2 596 012	2 233 224
Summa eget kapital och skulder		138 502 445	137 089 472

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 607 392	7 565 741
Hyror, bostäder	1 303 554	1 357 280
Hyror, lokaler	391 443	399 313
Hyror, garage	79 080	76 848
Hyror, p-platser	51 000	51 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-31 645
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 858	-7 700
Rabatter	0	-22 087
Bränsleavgifter, bostäder	5 940	6 640
Summa nettoomsättning	9 433 551	9 395 390

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	128 175	133 242
Balkonginglasning	4 428	4 428
Övriga ersättningar	72 968	61 662
Fakturerade kostnader	7 440	4 680
Övriga rörelseintäkter	91 479	85 086
Summa övriga rörelseintäkter	304 490	289 098

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-349 425	-5 202 862
Reparationer	-287 441	-265 330
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-343 088	-323 148
Tomträttsavgäld	-674 400	-674 400
Försäkringspremier	-74 020	-68 716
Kabel- och digital-TV	-128 513	-125 354
Pcb/Radonsanering	-7 950	-8 925
Serviceavtal	-47 179	-36 949
Sotning	-5 264	0
Obligatoriska besiktningar	-5 381	-10 733
Bevakningskostnader	-12 594	-11 713
Snö- och halkbekämpning	-148 860	-126 233
Förbrukningsinventarier	-18 329	-109 696
Vatten	-393 907	-387 687
Fastighetsel	-233 565	-243 023
Uppvärmning	-2 013 199	-1 990 475
Sophantering och återvinning	-281 665	-269 461
Förvaltningsarvode drift	-2 334 928	-2 192 184
Summa driftkostnader	-7 359 709	-12 046 888

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-379 055	-373 020
IT-kostnader	-24 349	-13 691
Arvode, yrkesrevisorer	-38 267	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-69 923	-38 773
Kreditupplysningar	-17 434	-13 513
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 951	-47 208
Telefon och porto	-28 178	-29 222
Medlems- och föreningsavgifter	-8 339	-8 557
Konsultarvoden	-66 313	-74 110
Bankkostnader	-2 259	-2 240
Summa övriga externa kostnader	-694 068	-625 334

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-334 250	-234 250
Sammanträdesarvoden	-28 800	-33 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 200	-17 400
Sociala kostnader	-71 045	-61 131
Summa personalkostnader	-453 295	-346 381

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-152 500
Avskrivning Markanläggningar	-73 177	-73 177
Avskrivning Markinventarier	-29 197	-29 197
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-338 874	-186 295
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 725 322	-1 725 243

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 597	25 615
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	781	690
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 379	26 305

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-292 172	-245 094
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-292 172	-245 094

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	0
	148 402 150	147 767 403
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	447 003
Anslutningsavgifter	0	0
	0	447 003
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 402 150	148 214 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 710 311	-14 438 753
Standardförbättringar	-3 086 886	-2 748 091
Markanläggningar	-640 250	-567 073
Markinventarier	-20 540	-13 694
Anslutningsavgifter	-25 032	-12 516
Markinventarier	-22 351	
	-19 505 370	-17 780 127
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Årets avskrivning standardförbättringar	-338 874	-338 795
Årets avskrivning markanläggningar	-73 177	-73 177
Årets avskrivning markinventarier	-29 197	-6 847
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
	-1 725 322	-1 702 893
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 230 692	-19 483 020
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 171 458	128 896 780
Varav		
Byggnader	110 173 894	111 445 452
Standardförbättringar	15 619 642	15 958 516
Markanläggningar	750 111	823 288
Markinventarier	477 615	506 812
Anslutningsavgifter	150 196	162 712
Taxeringsvärden		
Bostäder	247 000 000	155 000 000
Lokaler	3 464 000	2 366 000

Totalt taxeringsvärde	250 464 000	157 366 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 000 000</i>	<i>93 494 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>127 000 000</i>	<i>63 872 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	8 095
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	8 095

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	8 722
Skattekonto	111 130	111 130
Summa övriga fordringar	111 130	119 852

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 912	17 285
Förutbetalda driftkostnader	69 742	77 922
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 094	94 764
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 525	32 060
Förutbetald tomträtsavgäld	168 600	168 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386 873	390 631

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	44 051	34 055
Bankmedel	6 602 554	6 579 957
Transaktionskonto	3 693 006	1 050 101
Summa kassa och bank	10 339 611	7 664 113

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	28 450 471	28 669 120
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-236 643	-218 624
Långfristig skuld vid årets slut	28 213 828	28 450 496

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,13%	2020-06-12	14 717 282,00	0,00	77 745,00	14 639 537,00
SBAB	1,06%	2021-01-18	13 951 838,00	0,00	140 904,00	13 810 934,00
Summa			28 669 120,00	0,00	218 649,00	28 450 471,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	864 941	795 959
Summa leverantörsskulder	864 941	795 959

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	78 900	78 900
Summa övriga skulder	78 900	78 900

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 000	6 033
Upplupna räntekostnader	22 571	19 579
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	80 167	3 975
Upplupna elkostnader	19 419	29 184
Upplupna vattenavgifter	33 294	0
Upplupna värmekostnader	265 176	270 052
Upplupna kostnader för renhållning	36 520	34 611
Upplupna revisionsarvoden	35 000	34 139
Upplupna styrelsearvoden	19 200	19 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 260
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	152 661	189 705
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	733 302	532 003
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 404 310	1 139 741

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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.

X

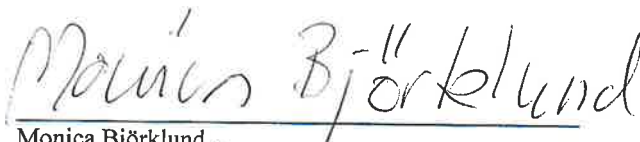
Styrelsens underskrifter

FRUANGEN 2020-05-07

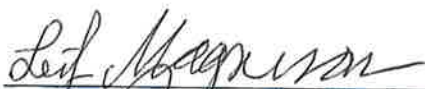
Ort och datum



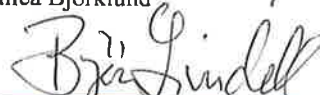
Hans Alstermo



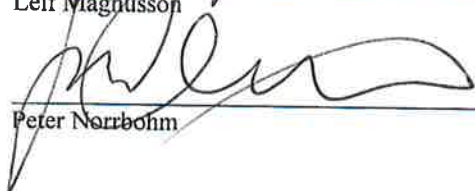
Monica Björklund



Leif Magnusson



Björn Lindell



Peter Norrbohm

Vår revisionsberättelse har lämnats den *17 maj 2020*



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisör



Ullrica Iversjö
Föreningsvald revisör

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 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

X

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 Nackspegeln för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggsamt 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.

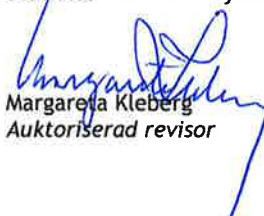
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisorers 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 17 maj 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ulrica Iversjö
Lekmannarevisor