
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

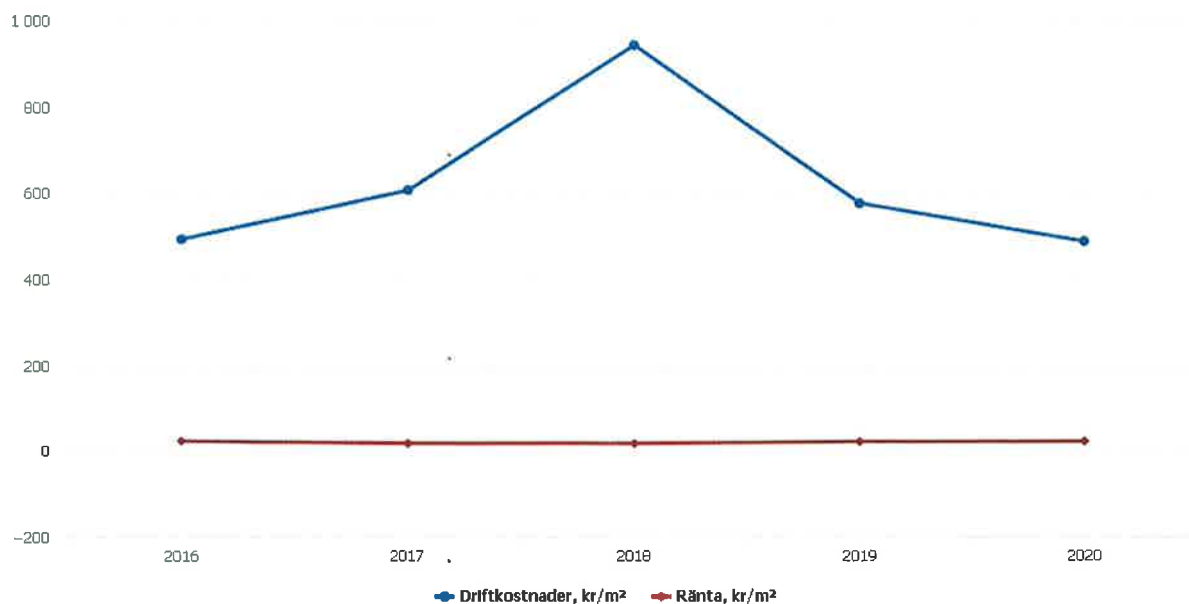
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. driftkostnaderna har minskat ganska markant. I övrigt är de flesta kostnader i paritet med föregående år.

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**Restvärde enligt plan vid årets slut****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.

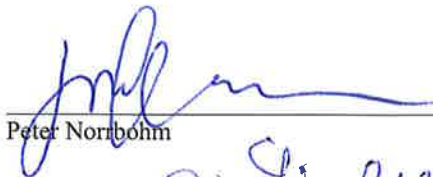
Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN 2021-05-05

Ort och datum



Leif Magnusson



Peter Norrbohm

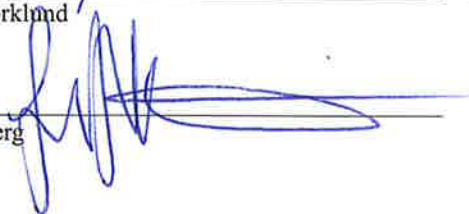


Monika Björklund



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 "Revisorers 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.

Revisorers 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