
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Nackspegeln
Org nr: 7696086656

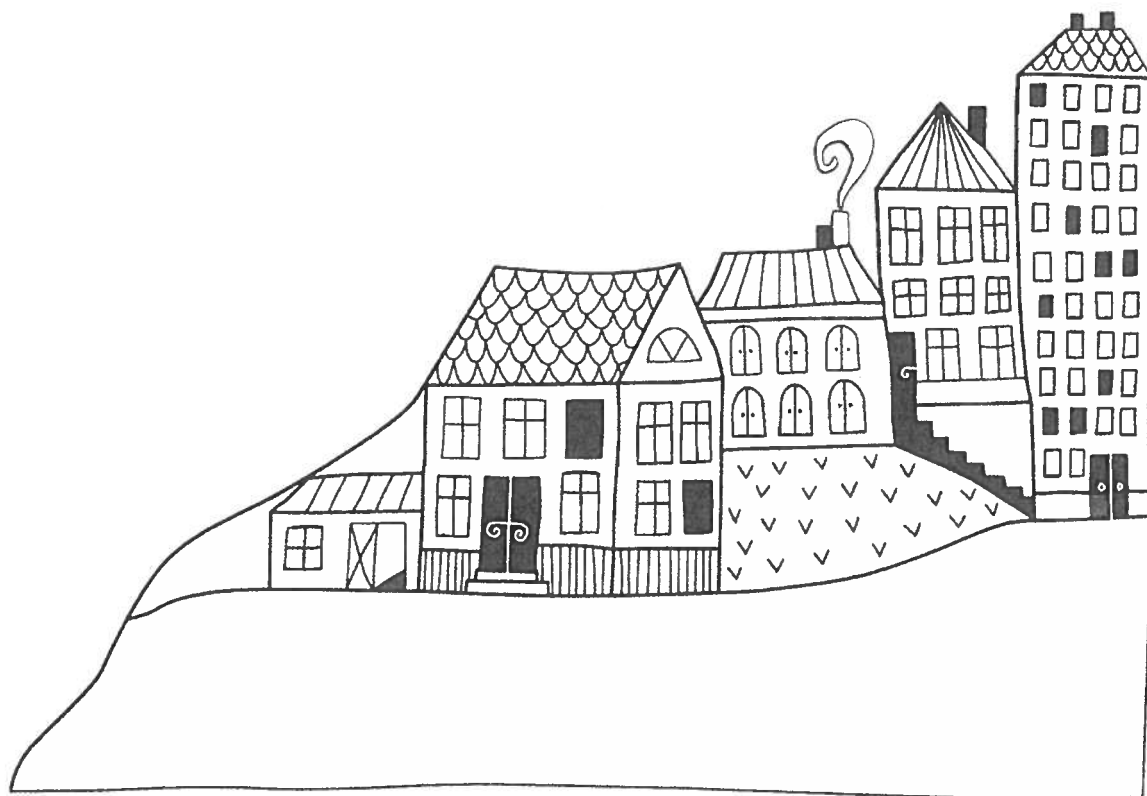


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nackspegeln får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela tusentals 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 uthyrbarsbara 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 uthyrbarsbar yta 324 m².

Årets taxeringsvärde	268 379 000 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/Ellevio
Värme	Fortum/KTC
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Sophämtning, återvinning	Remondis
Hissar	Otis/Kiwa
Bevakning	Securitas
Kabel-TV	Tele2
Trädgård	Assars Trädgårdstjänst
Branschförening	Fastighetsägarna

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 316 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Eventuella 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
Installationer	96 000

Styrelse, valberedning och revisorer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Magnusson	Ordförande	2024
Monika Björklund	Sekreterare	2023
Peter Norrbohm	Vice ordförande	2024
Björn Lindell	Ledamot	2024
Sara Dahlberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kelly Ståhl	Suppleant	2023
Leif Karlsson	Suppleant	2023
Ullrika Iversjö	Suppleant	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Lundberg	Valberedare	2023
Jan Nordqvist	Valberedare	2023
Malin Adel	Valberedare	2023

Ordinarie revisorer

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor
-------------------	----------------------

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

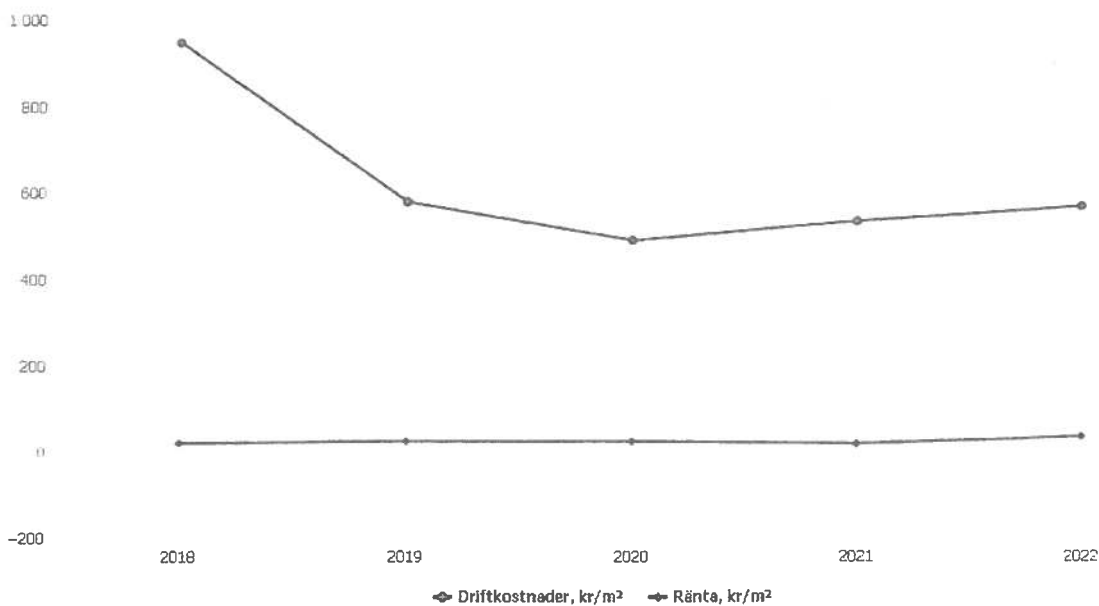
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 273 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 279 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 453	9 446	9 437	9 434	9 395
Resultat efter finansiella poster	-905	-228	400	-763	-5 278
Balansomslutning	142 136	140 521	140 617	138 426	137 089
Soliditet %	79	79	79	78	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	703	702	700	696
Driftkostnader, kr/m ²	577	533	489	578	946
Ränta, kr/m ²	33	17	23	23	19
Underhållsfond, kr/m ²	90	34	25	35	0
Lån, kr/m ²	2 173	2 195	2 215	2 234	2 251



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 tkr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 705 244	36 392 404	439 303	-9 743 976	-228 306
Disposition enl. årsstämmobeslut				-228 306	228 306
Reservering underhållsfond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-96 000	96 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	424 219	2 175 781			
Årets resultat					-905 253
Vid årets slut	84 129 463	38 568 185	1 143 303	-10 676 282	-905 253

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i tkr

Balanserat resultat	-9 972 282
Årets resultat	-905 253
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	96 000
Summa	-11 581 534

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i tkr

- 11 581 534

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 452 917	9 445 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240 508	202 393
Summa rörelseintäkter		9 693 425	9 648 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 354 588	-6 792 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-681 779	-689 447
Personalkostnader	Not 6	-497 514	-428 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 770 538	-1 770 538
Summa rörelsekostnader		-10 304 419	-9 681 661
Rörelseresultat		-610 995	-33 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	119 730	20 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-413 988	-214 854
Summa finansiella poster		-294 258	-194 852
Resultat efter finansiella poster		-905 253	-228 306
Årets resultat		-905 253	-228 306

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	122 051 332	123 781 308
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	709 851	750 414
Summa materiella anläggningstillgångar		122 761 183	124 531 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		122 771 183	124 541 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 079	1 831
Övriga fordringar	Not 12	111 247	111 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	419 074	230 529
Summa kortfristiga fordringar		532 400	343 490
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	18 832 505	15 635 308
Summa kassa och bank		18 832 505	15 635 308
Summa omsättningstillgångar		19 332 231	15 978 798
Summa tillgångar		142 136 088	140 520 520

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	122 697 648	120 097 648	
Fond för yttre underhåll	1 143 303	439 303	
Summa bundet eget kapital	123 840 951	120 536 951	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 676 282	-9 743 976	
Årets resultat	-905 253	-228 306	
Summa fritt eget kapital	-11 581 534	-9 972 282	
Summa eget kapital	112 259 417	110 564 669	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 680 204	27 957 562
Leverantörsskulder	Not 16	370 308	402 309
Skatteskulder	Not 17	32 617	29 586
Övriga skulder	Not 18	154 208	78 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 639 335	1 487 493
Summa kortfristiga skulder		29 876 670	29 955 850
Summa eget kapital och skulder		142 136 088	140 520 520

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.

X

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 665 708	7 646 196
Hyror, bostäder	1 239 070	1 296 432
Hyror, lokaler	382 112	379 198
Hyror, garage	81 312	81 312
Hyror, p-platser	51 000	51 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	45 360	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 464	-14 264
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 121	0
Bränsleavgifter, bostäder	5 940	5 940
Summa nettoomsättning	9 452 917	9 445 814

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	113 336	122 840
Balkonginglasning	3 700	5 156
Övriga ersättningar	77 188	56 954
Övriga rörelseintäkter	46 284	17 443
Summa övriga rörelseintäkter	240 508	202 393

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-96 000	-682 777
Reparationer	-315 546	-373 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-374 046	-361 456
Tomträttsavgäld	-674 400	-674 400
Försäkringspremier	-138 417	-111 710
Kabel- och digital-TV	-134 779	-130 629
Serviceavtal	-9 368	-40 562
Obligatoriska besiktningar	-10 570	-13 942
Bevakningskostnader	-13 090	-11 902
Snö- och halkbekämpning	-209 143	-136 032
Förbrukningsinventarier	-2 225	-3 400
Vatten	-448 162	-365 831
Fastighetsel	-406 111	-287 381
Uppvärmning	-2 112 187	-2 191 906
Sophantering och återvinning	-307 830	-308 054
Förvaltningsarvode drift	-2 102 715	-1 099 420
Summa driftskostnader	-7 354 588	-6 792 885

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-412 559	-400 178
IT-kostnader	-26 573	-16 865
Arvode, yrkesrevisorer	-38 000	-49 956
Övriga förvaltningskostnader	-60 816	-75 704
Kreditupplysningar	-200	-862
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 972	-49 213
Telefon och porto	-34 645	-31 109
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10 960
Medlems- och föreningsavgifter	-8 220	-8 092
Konsultarvoden	-36 176	-31 500
Bankkostnader	-2 229	-2 259
Övriga externa kostnader	-3 390	-12 751
Summa övriga externa kostnader	-681 779	-689 447

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-217 350	-214 200
Sammanträdesarvoden	-69 400	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-125 000	-128 600
Sociala kostnader	-85 764	-70 991
Summa personalkostnader	-497 514	-428 791

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Avskrivning Markanläggningar	-73 177	-73 177
Avskrivning Markinventarier	-29 197	-29 197
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-343 528	-343 528
Avskrivning Installationer	-40 563	-40 563
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 770 538	-1 770 538

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	75 112	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 330	19 867
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	135
Övriga ränteintäkter	117	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	119 730	20 002

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-413 711	-214 794
Övriga räntekostnader	-277	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-413 988	-214 854

X

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	127 155 763	127 155 763
Standardförbättringar	19 115 202	19 115 202
Markanläggningar	1 463 538	1 463 538
Markinventarier	549 703	549 703
Anslutningsavgifter	187 744	187 744
	148 471 950	149 283 208

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**148 471 950** **149 283 208****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-19 524 384	-18 253 426
Standardförbättringar	-4 112 816	-3 769 288
Markanläggningar	-859 781	-786 604
Markinventarier	-130 481	-101 285
Anslutningsavgifter	-62 581	-50 065
	-24 690 043	-22 980 949

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 271 558	-1 271 558
Årets avskrivning standardförbättringar	-343 528	-343 528
Årets avskrivning markanläggningar	-73 177	-73 177
Årets avskrivning markinventarier	-29 197	-29 197
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 516	-12 516
	-1 729 976	-1 729 976

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-26 420 019** **-24 710 925****Restvärde enligt plan vid årets slut****122 051 332** **124 531 722****Varav**

Byggnader	106 359 221	107 630 779
Standardförbättringar	14 658 859	15 002 387
Markanläggningar	530 580	603 757
Markinventarier	390 025	419 222
Anslutningsavgifter	112 647	125 163

Taxeringsvärden

Bostäder	265 000 000	247 000 000
Lokaler	3 379 000	3 464 000

Totalt taxeringsvärde	268 379 000	250 464 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 196 000</i>	<i>122 218 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 183 000</i>	<i>128 246 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	68 715	68 715
Inst mekanisk frånluft	811 258	811 258
	879 973	68 715
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	879 973	68 715

Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Maskiner och inventarier	-68 715	-68 715
Inst mekanisk frånluft	-60 844	-20 281
	-129 559	-68 715

Årets avskrivningar

Årets avskrivning installationer	-40 563	-40 563
	-40 563	-40 563

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-68 715	-68 715
Inst mekanisk frånluft	-101 407	-60 844
	-170 122	-129 559

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	709 851	750 414
---	----------------	----------------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Inst mekanisk frånluft	709 851	750 414

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	111 247	111 130
Summa övriga fordringar	111 247	111 130

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	147 497	28 464
Förutbetalda driftkostnader	32 674	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 140	33 465
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 163	0
Förutbetald tomträtsavgäld	168 600	168 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	419 074	230 529

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	72 600	39 814
Bankmedel	6 686 559	6 642 229
Transaktionskonto	12 073 346	8 953 265
Summa kassa och bank	18 832 505	15 635 308

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	27 680 204	27 957 562
Kortfristig del av långfristig skuld**	-27 680 204	-27 957 562
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,63%	2022-06-14	14 464 268,00	0,00	98 625,00	14 365 643,00
SBAB	0,66%	2022-01-18	13 493 294,00	0,00	178 733,00	13 314 561,00
Summa			27 957 562,00	0,00	277 358,00	27 680 204,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	283 087	402 309
Ej reskontraförda leverantörsskulder	87 221	0
Summa leverantörsskulder	370 308	402 309

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	32 617	29 586
Summa skatteskulder	32 617	29 586

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	78 900	78 900
Skuld sociala avgifter och skatter	75 308	0
Summa övriga skulder	154 208	78 900

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	26 250
Upplupna räntekostnader	63 985	15 537
Upplupna driftskostnader	223 485	0
Upplupna elkostnader	47 216	53 478
Upplupna vattenavgifter	46 648	34 870
Upplupna värmekostnader	320 830	323 042
Upplupna kostnader för renhållning	181 577	40 562
Upplupna revisionsarvoden	25 845	24 000
Upplupna styrelsearvoden	0	125 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 539
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	729 749	788 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 639 335	1 487 493

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	69 900 000	69 900 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens ord

Knappt hade världen hämtat andan efter pandemins återverkningar så var det dags för nästa dråpslag mot världsordningen. Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina den 24 februari 2022. Händelsen föranledde styrelsen att per omgående kontrollera föreningens sju skyddsrum, som inte hade ägnats särskilt stort intresse sedan kalla krigets dagar. Vid skarpt läge ska skyddsrummen inom 48 timmar rensas från cyklar etc och förses med rätt utrustning vilket kräver rätt mycket arbete.

I höstas tog inflationen fart med skenande elpriser och ökade kostnader för vatten, värme och sophämtning. Föreningens månadsavgifter har legat oförändrade sedan 2008 och frågan är hur länge det kan fortgå.

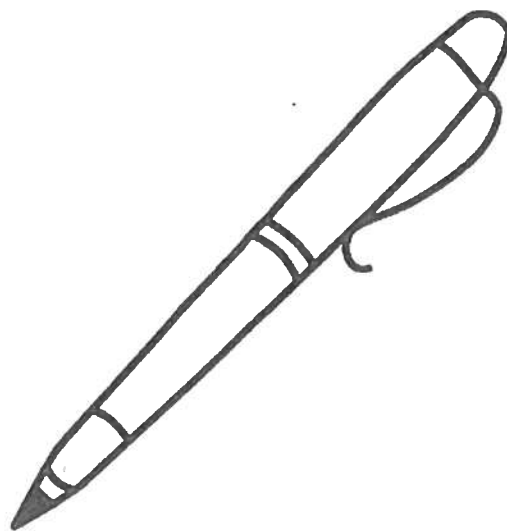
Under pandemiåren förlades årsmötena till hösten i Vårfrukyrkan men 2022 blev det en återgång till det sedvanliga, dvs vårmöten i den egna föreningslokalen. Den 23 maj var det dags att ta ställning till motioner om bland annat elektroniska låssystem, solceller, utrustning i tvättstugan, kollektivt bredband och investeringar i utemiljön. Frågor som skulle utredas och i vissa fall också genomföras under året.

Föreningens projekt gällande nya p-platser bakom 31-37 avgjordes under hösten i stadsbyggnadsnämnden. Det blev avslag med motiveringen att parkeringsplatser bröt mot gällande planbestämmelser.

En akut utryckning med slamsugsbil och efterföljande grävarbete med rörläggning vittnade om att föreningens 70-åriga avloppsledningar behöver en rejäl översyn. Ledningarna ska filmas för att få ett underlag i vilken takt avlopps nätet behöver förnyas. Detta var årets mest omfattande renovering, i övrigt har underhållet varit av normal omfattning.

I november återkom städdagen efter att ha varit inställd under pandemin. Dagen till ära invigdes samtidigt den nya pergolan och det bjöds på grillad korv från den nya utegrillen. Bland medlemmarna var detta troligen den mest uppskattade investeringen under 2022.

Styrelsen
Brf Nackspegeln

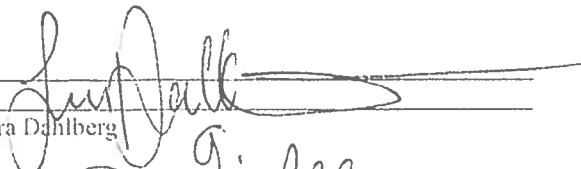


Styrelsens underskrifter

FRVÄNGEN 2023-05-21
Ort och datum



Leif Magnusson



Sara Dahlberg



Peter Norrbohm

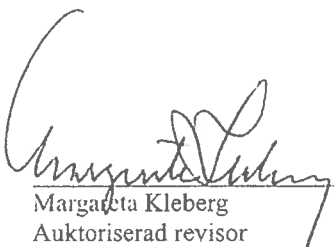


Björn Lindell



Monica Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2023



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nackspegeln för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar


Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 22 maj 2023

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice 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

