

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Nackspegeln
Org nr: 769608-6656



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	122

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nackspegeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 203 bostadsrätter och 21 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
68	92	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	268 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	268 379 000 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	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Sophämtning, återvinning	Remondis
Hissar	Otis/Kiwa
Bevakning	Securitas
Kabel-TV, Bredband	Tele2/ Telia
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 307 tkr och planerat underhåll för 314 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny innerbehållare	71 964
Stamspolning	29 400
Tillverkning & måttning av plåtar till balkonger	126 631
Persienner	86 424

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 1	2024
Peter Norrbohm	Vice ordförande	2024
Ullrica Iversjö	Ledamot	2024
Sara Dahlberg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Knutas	Suppleant	2024
Kelly Ståhl	Suppleant	2024
Leif Karlsson	Suppleant	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lindqvist	Valberedare	2024
Jan Nordqvist	Valberedare	2024

Revisorer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	2024

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 279 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 279 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Föreningen höjde senast årsavgiften med 7,5% från och med första oktober 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

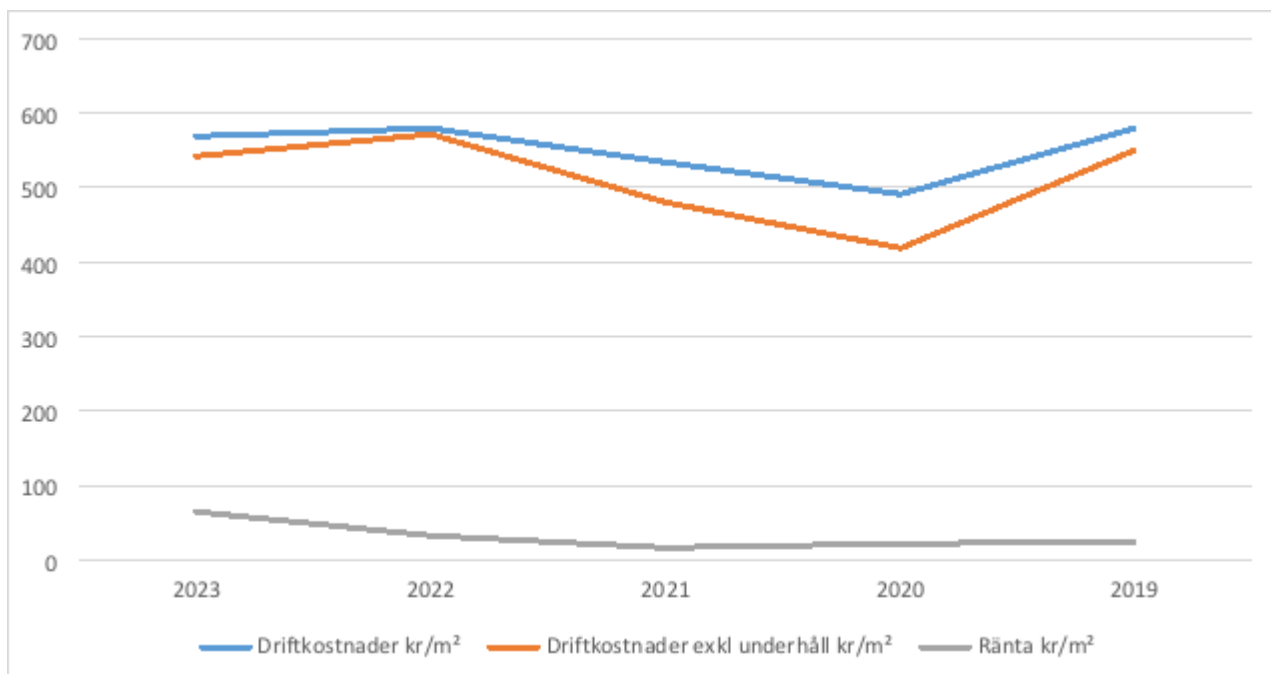
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	9 619	9 453	9 446	9 437	9 434
Resultat efter finansiella poster*	-828	-905	-228	400	-763
Resultat exkl avskrivningar	943	865	1 542	2 151	962
Balansomslutning	131 249	142 136	140 521	140 617	138 502
Soliditet %*	85	79	79	79	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	79	79	79	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	721	706	704	703	701
Driftkostnader kr/kvm	567	577	533	489	578
Energikostnad kr/kvm*	251	233	223	194	207
Underhållsfond kr/kvm	128	90	34	25	35
Sparande kr/kvm*	99	75	175	242	103
Ränta kr/kvm	64	32	17	22	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 365	2 173	2 195	2 215	2 234
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 599	2 546	2 572	2 596	2 617
Räntekänslighet %*	2,2	3,6	3,7	3,7	3,7

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 129 463	38 568 185	0	1 143 303	-10 676 282	-905 253
Disposition enl. årsstämmobeslut					-905 253	905 253
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-314 419	314 419	
Årets resultat						-827 543
Vid årets slut	84 129 463	38 568 185	0	1 628 884	-12 067 116	-827 543

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 676 282
Årets resultat	-827 543
Årets fondreservering enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 419
Summa	-11 989 406

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 989 406**

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

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2023 är -827 tkr. Föreningen redovisar ett positivt resultat exklusive avskrivningar. Föreningen har under året haft underhållskostnader om 314 tkr.

Styrelsen har inte beslutat om höjd årsavgift för 2024. Senaste beslut om höjd årsavgift om 7,5% togs 1 oktober 2023.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 618 772	9 452 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 245	240 508
Summa rörelseintäkter		9 853 017	9 693 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 222 363	-7 354 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-728 408	-681 779
Personalkostnader	Not 6	-314 236	-497 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 770 538	-1 770 538
Summa rörelsekostnader		-10 035 545	-10 304 419
Rörelseresultat		-182 528	-610 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	166 935	119 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-811 950	-413 988
Summa finansiella poster		-645 015	-294 258
Resultat efter finansiella poster		-827 543	-905 253
Årets resultat		-827 543	-905 253

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	120 321 357	122 051 332
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	669 288	709 851
Summa materiella anläggningstillgångar		120 990 645	122 761 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		121 000 645	122 771 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 413	2 079
Övriga fordringar	Not 12	113 317	111 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	98 356	419 074
Summa kortfristiga fordringar		214 086	532 400
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 034 752	18 832 505
Summa kassa och bank		10 034 752	18 832 505
Summa omsättningstillgångar		10 248 838	19 364 905
Summa tillgångar		131 249 483	142 136 088

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	122 697 648	122 697 648	
Fond för yttre underhåll	1 628 884	1 143 303	
Summa bundet eget kapital	124 326 532	123 840 951	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-12 067 115	-10 676 282	
Årets resultat	-827 543	-905 253	
Summa fritt eget kapital	-12 894 658	-11 581 534	
Summa eget kapital	111 431 874	112 259 417	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 379 968	27 680 204
Leverantörsskulder	Not 16	563 710	370 308
Skatteskulder	Not 17	43 407	32 617
Övriga skulder	Not 18	78 900	154 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 751 624	1 639 335
Summa kortfristiga skulder		19 817 609	29 876 671
Summa eget kapital och skulder		131 249 483	142 136 088

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-827 543	-905 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 770 538	1 770 538
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 996	865 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	318 314	-188 910
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	241 174	198 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 502 484	874 555
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-10 300 236	-277 358
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 300 236	2 322 642
Årets kassaflöde	-8 797 752	3 197 197
Likvidamedel vid årets början	18 832 505	15 635 308
Likvidamedel vid årets slut	10 034 753	18 832 505
Differens mot kassa och Bank i BR	1	0

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 828 676	7 665 708
Hyror, bostäder	1 332 757	1 239 070
Hyror, lokaler	382 284	382 112
Hyror, garage	81 312	81 312
Hyror, p-platser	51 000	51 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-48 213	45 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 984	-16 464
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 121
Bränsleavgifter, bostäder	5 940	5 940
Summa nettoomsättning	9 618 772	9 452 917

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avgifter	111 204	113 336
Balkonginglasning	4 428	3 700
Övriga ersättningar	58 621	77 188
Övriga rörelseintäkter	59 992	46 284
Summa övriga rörelseintäkter	234 245	240 508

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-314 419	-96 000
Reparationer	-306 946	-315 546
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-389 726	-374 046
Tomträttsavgäld	-674 400	-674 400
Försäkringspremier	-147 497	-138 417
Bredband	-403 706	-134 779
Serviceavtal	-44 365	-9 368
Obligatoriska besiktningar	0	-10 570
Bevakningskostnader	-10 533	-13 090
Snö- och halkbekämpning	-192 482	-209 143
Förbrukningsinventarier	-2 748	-2 225
Vatten	-522 370	-448 162
Fastighetsel	-300 580	-406 111
Uppvärmning	-2 373 294	-2 112 187
Sophantering och återvinning	-355 798	-307 830
Förvaltningsarvode drift	-1 183 497	-2 102 715
Summa driftskostnader	-7 222 363	-7 354 588

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-435 868	-412 559
IT-kostnader	-34 076	-26 573
Arvode, yrkesrevisorer	-61 624	-38 000
Övriga försäljningskostnader	-1 590	0
Övriga förvaltningskostnader	-96 472	-60 816
Kreditupplysningar	-10 043	-200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 438	-58 972
Telefon	-23 068	-34 645
Medlems- och föreningsavgifter	-8 788	-8 220
Konsultarvoden	-15 750	-36 176
Bankkostnader	-5 692	-2 229
Övriga externa kostnader	0	-3 390
Summa övriga externa kostnader	-728 408	-681 779

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-236 250	-217 350
Sammanträdesarvoden	-9 000	-69 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-125 000
Sociala kostnader	-58 986	-85 764
Summa personalkostnader	-314 236	-497 514

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	164 796	75 112
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	44 330
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	170
Övriga ränteintäkter	2 070	117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	166 935	119 730

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-811 950	-413 711
Övriga räntekostnader	0	-277
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-811 950	-413 988

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	148 471 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 471 950	148 471 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 796 542	-19 524 384
Standardförbättringar	-4 456 344	-4 112 816
Markanläggningar	-932 958	-859 781
Markinventarier	-159 678	-130 481
Anslutningsavgifter	-75 097	-62 581
	-26 420 619	-24 690 043
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	-28 150 595	-26 420 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 321 355	122 051 332
Varav		
Byggnader	105 087 663	106 359 221
Standardförbättringar	14 315 330	14 658 859
Markanläggningar	457 403	530 580
Markinventarier	360 828	390 025
Anslutningsavgifter	100 131	112 648
Taxeringsvärden		
Bostäder	265 000 000	265 000 000
Lokaler	3 379 000	3 379 000
Totalt taxeringsvärde	268 379 000	268 379 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 196 000</i>	<i>140 196 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 183 000</i>	<i>128 183 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	68 715	68 715
Installationer- <i>mekanisk frånluft</i>	811 258	811 258
	879 973	879 973
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	879 973	879 973
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-68 715	-68 715
Installationer - <i>mekanisk frånluft</i>	-101 407	-60 844
	-170 122	-129 559
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar installationer	-40 563	-40 563
	-40 563	-40 563
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-210 685	-170 122
Restvärde enligt plan vid årets slut	669 287	709 851
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer - <i>mekanisk frånluft</i>	669 287	709 851

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	113 317	111 247
Summa övriga fordringar	113 317	111 247

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	147 497
Förutbetalda driftkostnader	0	32 674
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 483	36 140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 873	34 163
Förutbetald tomträttsavgäld	0	168 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 356	419 074

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	114 683	72 600
Bankmedel	7 469 584	6 686 559
Transaktionskonto	2 450 486	12 073 346
Summa kassa och bank	10 034 752	18 832 505

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 379 968	27 680 204
Kortfristig del av långfristig skuld**	-17 055 109	-27 680 204
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-324 859	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	4,78%	2024-06-14	14 365 643,00	0,00	10 106 762,00	4 258 881,00
SBAB	4,87%	2024-01-18	13 314 561,00	0,00	193 474,00	13 121 087,00
Summa			27 680 204,00	0,00	10 300 236,00	17 379 968,00

*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

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	283 087
Ej reskontraförda leverantörsskulder	563 710	87 221
Summa leverantörsskulder	563 710	370 308

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	43 407	32 617
Summa skatteskulder	43 407	32 617

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	78 900	78 900
Skuld sociala avgifter och skatter	0	75 308
Summa övriga skulder	78 900	154 208

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	70 246	63 985
Upplupna driftskostnader	82 375	223 485
Upplupna elkostnader	35 704	47 216
Upplupna vattenavgifter	45 746	46 648
Upplupna värmekostnader	368 779	320 830
Upplupna kostnader för renhållning	329 976	181 577
Upplupna revisionsarvoden	35 000	25 845
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	764 548	729 749
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 751 624	1 639 335

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	69 900 000	69 900 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens ord

Medan Rysslands fullskaliga angreppskrig i Ukraina gick in på sitt andra år var det betydligt fredligare när Brf Nackspegeln uppmärksammade föreningens 20-års jubileum med aktiviteter i och runt pergolan som invigdes året innan. Samtidigt bildades en informell grupp – ett skönhetsråd – av några aktiva medlemmar som kontinuerligt ska lägga fram förslag på hur området ska göras än mer attraktivt. Jubileumsårets årsmöte försenades med ett par veckor på grund av att årsredovisningen inte blev färdig i tid. Nytt datum blev 8 juni.

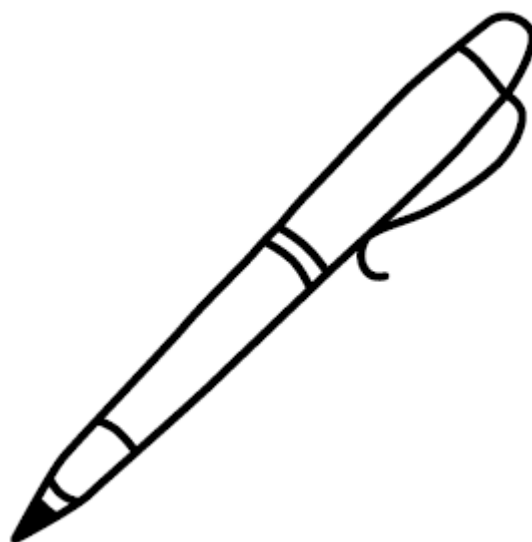
Hösten 2022 tog inflationen fart med stigande priser på el, höjda låneräntor och ökade driftskostnader. En trend som fortsatte under 2023 och gjorde det omöjligt att hålla fast vid månadsavgifter som legat oförändrade i 15 år. Från första oktober beslöt styrelsen därför att höja avgifterna med 7,5 procent.

Under flera år har föreningen byggt upp ett ansenligt kapital efter försäljningar av hyreslägenheter. Men när låneräntorna sköt i höjden bestämde styrelsen att amortera lånen med tio miljoner. Återstår 17 miljoner vilket utslaget på den samlade bostadsytan hamnar på knappt 1 400 kronor per kvadratmeter. Vilket är lågt! Och därmed inte oväntat positivt.

Förhandlingar med Telia medför att alla lägenheter sedan mars 2023 är kollektivt anslutna till bredband 1000/1000 via fibernätet utan extra kostnader för den enskilde. Det gamla kabelTV-avtalet med Tele2 omförhandlades dessutom till bättre villkor för föreningen.

På underhållssidan fortsätter upprustningen av källarplanens avloppsledningar och på inköpssidan kan nämnas nya odlingslådor och stora blomkrukor utanför varje port.

Styrelsen
Brf Nackspegeln



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Leif Magnusson

Monika Björklund

Peter Norrbohm

Sara Dahlberg

Ullrica Iversjö

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

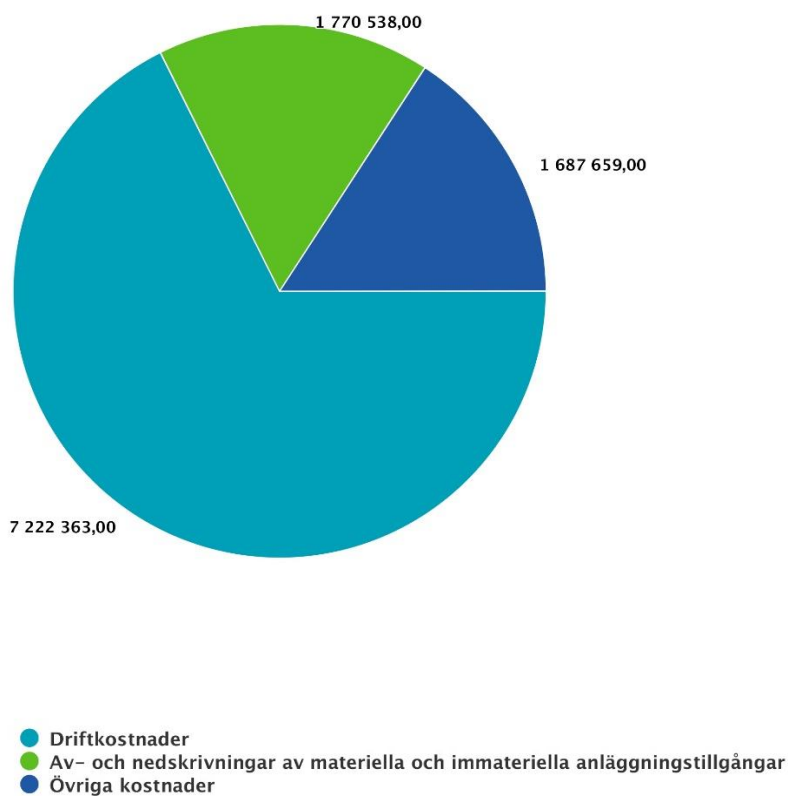
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 222 363	7 354 588
Övriga externa kostnader	728 408	681 779
Personalkostnader	314 236	497 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 770 538	1 770 538
Finansiella poster	645 015	294 258
Summa kostnader	10 680 560	10 598 677



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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2024 13:37

SENT BY OWNER:
Mirza Basic · 09.05.2024 17:08

DOCUMENT ID:
BJ2WwD9MA

ENVELOPE ID:
r1iWPD9MR-BJ2WwD9MA

DOCUMENT NAME:
Brf Nackspegeln årsredovisning 2023.pdf
28 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF LENNART MAGNUSSON leif.magnu@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 19:09 09.05.2024 18:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/21) IP: 83.179.174.55
2. MONIKA BJÖRKLUND monica.bjorklund2014@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 19:18 09.05.2024 19:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/21) IP: 78.77.135.47
3. PETER NORRBOHM pjotr49@live.se	Signed Authenticated	09.05.2024 19:31 09.05.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/18) IP: 217.213.73.148
4. SARA DAHLBERG sara.dahlberg@choice.se	Signed Authenticated	10.05.2024 09:27 10.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/16) IP: 78.69.171.83
5. Ullrica Ingrid Maria Iversjö ullrica78@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 12:05 10.05.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/16) IP: 83.185.83.215
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	10.05.2024 13:37 10.05.2024 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 iverkliga 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 2023 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 enligt digital signering

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

0

0



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 13:34

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 10.05.2024 13:32

DOCUMENT ID:

S1fe8FjGC

ENVELOPE ID:


SJM1gUtIM0-S1fe8FjGC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Nackspegeln för 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	10.05.2024 13:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
Margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	10.05.2024 13:34	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed