

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Nackspegeln  
Org nr: 769608-6656



---

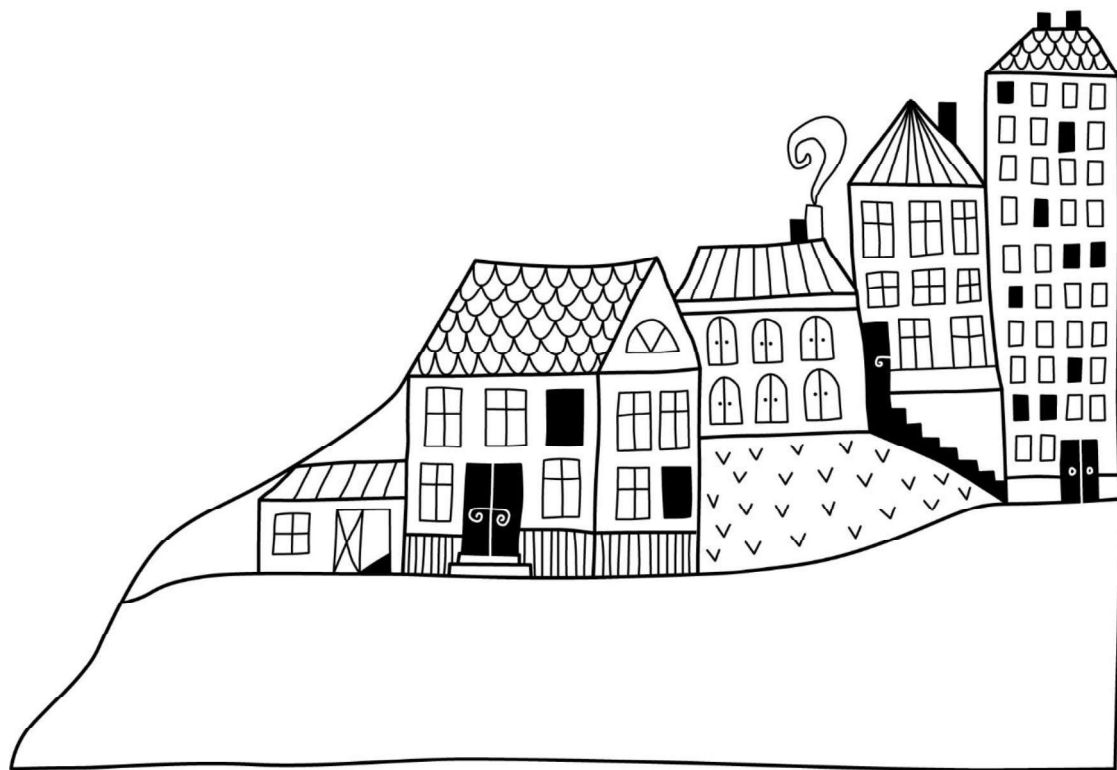
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## **Bilagor**

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nackspegeln får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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 204 bostadsrätter och 20 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 Folksam 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   | 1 114 m <sup>2</sup>  |
| Bostäder bostadsrätt | 11 070 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea    | 12 184 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea      | 552 m <sup>2</sup>    |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 324 m<sup>2</sup>.

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 245 043 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 268 379 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,70 % av föreningens nettoomsättning.

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet                  | Yta m <sup>2</sup> | Löptid     |
|-----------------------------|--------------------|------------|
| Stockholm Värme & Vatten AB | 84                 | 2026-12-31 |
| A.P Solutions AB            | 57                 | 2027-05-31 |
| Mäter i Sverige AB          | 143                | 2028-02-29 |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande 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 1 192 tkr och planerat underhåll för 1 728 tkr.

#### 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.

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.

## Styrelse, valberedning och revisorer

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

### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Leif Magnusson             | Ordförande      | 2026                                 |
| Kelly Ståhl                | Sekreterare     | 2027                                 |
| Peter Norrbohm             | Vice ordförande | 2026                                 |
| Leif Karlsson              | Ledamot         | 2027                                 |
| Ullrica Iversjö            | Ledamot         | 2026                                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Anna Tiberg Knutas         | Suppleant       | 2026                                 |
| Hans Ekelöv                | Suppleant       | 2026                                 |
| Marcus Demir               | Suppleant       | 2026                                 |

### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Margareta Kleberg          | Auktoriserad revisor | 2026                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Jan Nordqvist       | 2026                                 |
| Jonas Lindqvist     | 2026                                 |

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 277 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 275 personer.

Föreningen höjde senaste årsavgifterna med 12% från och med 1 mars 2025. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 9% från och med 1 april 2026.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                               | 11 336  | 10 371  | 9 793   | 9 647   | 9 631   |
| Resultat efter finansiella poster*             | -1 354  | -2 244  | -828    | -905    | -228    |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 417     | -474    | 943     | 865     | 1 542   |
| Balansomslutning                               | 130 670 | 131 076 | 131 249 | 142 136 | 140 521 |
| Soliditet %*                                   | 85      | 85      | 85      | 79      | 79      |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 80      | 79      | 80      | 79      | 79      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 841     | 757     | 721     | 706     | 704     |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 752     | 703     | 567     | 577     | 533     |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 300     | 299     | 251     | 233     | 223     |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 20      | 97      | 128     | 90      | 34      |
| Sparande kr/kvm*                               | 168     | 61      | 99      | 75      | 175     |
| Ränta kr/kvm                                   | 38      | 59      | 64      | 32      | 17      |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 1 342   | 1 352   | 1 365   | 2 173   | 2 195   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 544   | 1 584   | 1 599   | 2 546   | 2 572   |
| Räntekänslighet %*                             | 1,9     | 2,1     | 2,2     | 3,6     | 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) delat med 100. 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 | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början                           | 84 567 591        | 40 750 057          | 0                  | 1 178 849       | -12 444 623         | -2 244 390        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                     |                    | 0               | 0                   |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                     |                    |                 | -2 244 390          | 2 244 390         |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                     |                    | 800 000         | -800 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                     |                    | -1 727 564      | 1 727 564           |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0                 | 0                   |                    |                 |                     |                   |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                   |                     | 0                  |                 | 0                   |                   |
| Årets resultat                                    |                   |                     |                    |                 |                     | -1 353 815        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>84 567 591</b> | <b>40 750 057</b>   | <b>0</b>           | <b>251 285</b>  | <b>-13 761 449</b>  | <b>-1 353 815</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -14 689 013        |
| Årets resultat                          | -1 353 815         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -800 000           |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 727 564          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-15 115 264</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 15 115 264**

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

### Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om - 1 354 tkr. Årets förlust härleds till ökade driftkostnader mer specifikt ökade reparations- och underhållskostnader. I reparationskostnader uppgår posten vattenskador till ett belopp om 435 tkr.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 11 336 460               | 10 371 429               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 148 528                  | 89 948                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>11 484 988</b>        | <b>10 461 377</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -9 579 405               | -8 948 973               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -753 018                 | -964 199                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -538 097                 | -551 220                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 770 538               | -1 770 538               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-12 641 058</b>       | <b>-12 234 930</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 156 070</b>        | <b>-1 773 553</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 282 774                  | 283 531                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -480 519                 | -754 368                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-197 745</b>          | <b>-470 837</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 353 815</b>        | <b>-2 244 390</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 353 815</b>        | <b>-2 244 390</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 116 861 406        | 118 591 382        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 588 162            | 628 725            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 12 | 93 750             | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>117 543 318</b> | <b>119 220 107</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 0                  | 10 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>0</b>           | <b>10 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>117 543 318</b> | <b>119 230 107</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 497                | 2 474              |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 125 637            | 134 403            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 641 215            | 478 564            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>767 349</b>     | <b>615 441</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 12 359 471         | 11 230 529         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>12 359 471</b>  | <b>11 230 529</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>13 126 820</b>  | <b>11 845 969</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>130 670 138</b> | <b>131 076 076</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 125 317 648        | 125 317 648        |
| Fond för yttre underhåll                     | 251 285            | 1 178 849          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>125 568 933</b> | <b>126 496 497</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -13 761 449        | -12 444 623        |
| Årets resultat                               | -1 353 815         | -2 244 390         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-15 115 264</b> | <b>-14 689 013</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>110 453 669</b> | <b>111 807 484</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18             | 17 088 485         |
| Leverantörsskulder                           | Not 19             | 1 446 063          |
| Skatteskulder                                | Not 20             | 23 642             |
| Övriga skulder                               | Not 21             | 108 900            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22             | 1 549 379          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>20 216 470</b>  | <b>19 268 592</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>130 670 138</b> | <b>131 076 076</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2025/2025        | 2024/2024         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 156 070       | -1 773 553        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 770 538        | 1 770 538         |
|                                                                                     | <b>614 468</b>   | <b>-3 014</b>     |
| Erhållen ränta                                                                      | 164 837          | 283 531           |
| Erlagd ränta                                                                        | -506 003         | -734 881          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>273 303</b>   | <b>-454 365</b>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -33 971          | -401 355          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 1 098 466        | -402 125          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 337 797</b> | <b>-1 257 845</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                   |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 10 000           | 0                 |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | -93 750          |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-83 750</b>   | <b>0</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                  |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -125 104         | -166 379          |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott                                                 | 0                | 2 620 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-125 104</b>  | <b>2 453 621</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                  |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | 1 128 943        | 1 195 776         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 11 230 529       | 10 034 752        |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 12 359 471       | 11 230 529        |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 12 359 471       | 11 230 529        |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

|                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 9 135 258                | 8 287 050                |
| Hyror, bostäder                       | 1 382 191                | 1 343 250                |
| Hyror, lokaler                        | 419 004                  | 382 284                  |
| Hyror, garage                         | 119 748                  | 110 139                  |
| Hyror, p-platser                      | 76 500                   | 70 125                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder  | 0                        | -16 071                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -26 832                  | -15 174                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -7 200                   | -2 850                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 125                   | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 5 940                    | 5 940                    |
| Övriga avgifter                       | 109 668                  | 109 668                  |
| Balkonginglasning                     | 4 428                    | 4 428                    |
| Övriga ersättningar                   | 118 880                  | 92 640                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>11 336 460</b>        | <b>10 371 429</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 44 100                   | 89 948                   |
| Försäkringsersättningar             | 104 428                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>148 528</b>           | <b>89 948</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 727 564               | -1 250 035               |
| Reparationer                         | -1 191 851               | -593 545                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -416 606                 | -398 910                 |
| Tomträttsavgäld                      | -674 400                 | -674 400                 |
| Försäkringspremier                   | -198 235                 | -176 996                 |
| Kabel- och digital-TV                | -477 652                 | -449 306                 |
| Pcb/Radonsanering                    | 0                        | -73 500                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -1 900                   | 0                        |
| Serviceavtal                         | -64 853                  | -64 957                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -7 029                   | -273 472                 |
| Bevakningskostnader                  | -3 780                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -165 056                 | -37 844                  |
| Förbrukningsinventarier              | -54 606                  | -626                     |
| Vatten                               | -757 630                 | -676 118                 |
| Fastighetsel                         | -400 874                 | -268 697                 |
| Uppvärmning                          | -2 657 612               | -2 702 696               |
| Sophantering och återvinning         | -279 132                 | -343 278                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -500 625                 | -964 593                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-9 579 405</b>        | <b>-8 948 973</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -474 009                 | -452 768                 |
| IT-kostnader                               | -5 743                   | -32 309                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -49 677                  | -88 146                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -21 141                  | -11 435                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -106 740                 | -109 778                 |
| Kreditupplysningar                         | -4 240                   | -3 937                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -44 177                  | -49 131                  |
| Telefon och porto                          | -14 545                  | -40 867                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -10 000                  | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -9 733                   | -5 681                   |
| Konsultarvoden                             | -6 000                   | -162 162                 |
| Bankkostnader                              | -6 883                   | -7 985                   |
| Övriga externa kostnader                   | -132                     | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-753 018</b>          | <b>-964 199</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -392 600                 | -407 450                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | -42 000                  | -29 800                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -10 000                  |
| Sociala kostnader                                     | -103 497                 | -103 970                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-538 097</b>          | <b>-551 220</b>          |

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

|                                                                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 770 538</b>        | <b>-1 770 538</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 281 142                  | 280 712                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 195                      | 155                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 436                    | 2 664                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>282 774</b>           | <b>283 531</b>           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -480 149                 | -754 331                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -370                     | -37                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-480 519</b>          | <b>-754 368</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| 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            |
|                                               | <b>148 471 950</b> | <b>148 471 950</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>148 471 950</b> | <b>148 471 950</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -23 339 657        | -22 068 099        |
| Standardförbättringar | -5 143 399         | -4 799 871         |
| Markanläggningar      | -1 079 311         | -1 006 135         |
| Markinventarier       | -218 072           | -188 875           |
| Anslutningsavgifter   | -100 130           | -87 613            |
|                       | <b>-29 880 569</b> | <b>-28 150 593</b> |

**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           |
|                                         | <b>-1 729 976</b> | <b>-1 729 976</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-31 610 545</b> | <b>-29 880 569</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>116 861 405</b> | <b>118 591 381</b> |
|--------------------|--------------------|

**Varav**

|                       |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader             | 102 544 548 | 103 816 106 |
| Standardförbättringar | 13 628 276  | 13 971 803  |
| Markanläggningar      | 311 050     | 384 227     |
| Markinventarier       | 302 434     | 331 631     |
| Anslutningsavgifter   | 75 098      | 87 614      |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 242 000 000 | 265 000 000 |
| Lokaler  | 3 043 000   | 3 379 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>245 043 000</b> | <b>268 379 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>137 984 000</i> | <i>140 196 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>107 059 000</i> | <i>128 183 000</i> |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Inventarier & verktyg                         | 68 715            | 68 715            |
| Installationer                                | 811 258           | 811 258           |
|                                               | <b>879 973</b>    | <b>879 973</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>879 973</b>    | <b>879 973</b>    |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Inventarier & verktyg | -68 715         | -68 715         |
| Installationer        | -182 533        | -141 970        |
|                       | <b>-251 248</b> | <b>-210 685</b> |

**Årets avskrivningar**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Inventarier & verktyg | -0             | -0             |
| Installationer        | -40 563        | -40 563        |
|                       | <b>-40 563</b> | <b>-40 563</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>-291 811</b> | <b>-251 248</b> |
|--|-----------------|-----------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Inventarier & verktyg | 0       | 0       |
| Installationer        | 588 162 | 628 725 |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                             | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Återställning stomme lyft 1 | 93 750            | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>       | <b>93 750</b>     | <b>0</b>          |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2025-12-31 | 2024-12-31    |
|--------------------------------------------|------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 0          | 10 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>0</b>   | <b>10 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31   |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 497        | 2 474        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>497</b> | <b>2 474</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 125 637        | 134 403        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>125 637</b> | <b>134 403</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 117 937        | 0              |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 211 269        | 198 235        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 371            | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 4 430          | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 78 286         | 74 775         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 11 127         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 49 195         | 36 954         |
| Förutbetald tomträtsavgäld                                | 168 600        | 168 600        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>641 215</b> | <b>478 564</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 9 765 516         | 9 561 533         |
| Transaktionskonto           | 2 593 956         | 1 668 996         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>12 359 471</b> | <b>11 230 529</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                         | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Inteckningslån                                                          | 17 088 485  | 17 213 589  |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut        | -16 953 066 | -17 088 535 |
| Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitutet | -135 419    | -125 054    |
| <b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>                         | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 2,65%      | 2026-06-16          | 4 143 314,00         | 0,00                    | -125 104           | 4 018 210,00         |
| Swedbank     | 2,35%      | 2026-01-28          | 13 070 275,00        | 0,00                    | 0,00               | 13 070 275,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>17 213 589,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>-125 104,00</b> | <b>17 088 485,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. För räkenskapsåret 2026 år lån se not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.*

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                      | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 776 006          | 460 754        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 670 057          | 0              |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>1 446 063</b> | <b>460 754</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                                  | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 0             | 31 955        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 416 606       | 0             |
| Debiterad preliminärskatt        | -392 964      | 0             |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>23 642</b> | <b>31 955</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Mottagna depositioner       | 108 900        | 78 900        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>108 900</b> | <b>78 900</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 64 249           | 89 733           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 213 875          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 34 072           |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 971            | 28 427           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 64 038           | 57 080           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 387 935          | 364 093          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 43 673           | 30 348           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 56 000           | 62 000           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 236              | 13 800           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 925 278          | 589 966          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 549 379</b> | <b>1 483 394</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 69 900 000 | 69 900 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har beslutat att avsluta ett av lånen som bostadsrättsföreningen innehar. Låneavslutet är planerat i första kvartalet av räkenskapsåret 2026. Bostadsrättsföreningen kommer avsluta lånet om beloppet 4 143 314kr hos SBAB.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-02.

Årsredovisningen undertecknas med digital signering.

\_\_\_\_\_  
Leif Magnusson,

\_\_\_\_\_  
Kelly Ståhl,

\_\_\_\_\_  
Peter Norrbohm,

\_\_\_\_\_  
Ullrica Iversjö,

\_\_\_\_\_  
Leif Karlsson,

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

\_\_\_\_\_  
Margareta Kleberg, BDO  
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 skuldyngd 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 20,6 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.

---

# Styrelsens ord

Hösten 2025 togs årets största investering i bruk – det elektroniska passersystemet. Renoveringen av avloppsrören, som påbörjades akut för ett par år sedan, har pausats under året i väntan på ett helhetsgrepp, dvs att det tas in en offert för en förnyelse av hela systemet.

Den tyngsta posten i det löpande underhållsarbetet är inte oväntat vattenskador, med tanke på husbeståndets ålder. Badrummen, som renoverades i början av 00-talet, har i flera fall drabbats av läckor, som också orsakat skador i grannlägenheterna. Fuktskador i fasaden har också upptäckts på ett par ställen och återställts. Under året har portarna försetts med moderna termostater, tre källardörrar är utbytta, liksom alla stolar i föreningslokalen. Intresset för odlingslotter växer bland medlemmarna och därför utökades beståndet av pallkragar med fyra.

De brister som upptäcktes i samband med OVK:n 2024 skulle ha åtgärdats och slutkontrollerats under året men besiktningen är försenad och beräknas vara genomförd före sommaren 2026. Ett treårigt projekt med elektriska råttfångare sjösattes våren 2025 med utplacering vid Miljöstugan och bakom 35-39. Vid en extrastämma under hösten togs beslutet om nya stadgar.

De senaste två årens avgiftshöjningar räcker inte för att möta kostnadsökningarna och sparkraven inför framtida investeringar. Efter 15 år av oförändrade avgifter höjdes nivån från oktober 2023 med 7,5 procent och med tolv procent från mars 2025. Från april 2026 blir höjningen nio procent. Efter höjningen 2025 är årsavgiften 841 kr/kvm boyta jämfört med 892 kr/kvm för genomsnittet för Riksbyggens brf:er i Stockholm. Enligt SBAB är avgifter mellan 800 och 1000 kr/kvm boyta helt OK.



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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 231796 - Bostadsrättsföreningen Nackspegeln  
Org.nr. 769608-6656

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nackspegeln för år 2025.

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 2025 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 Standard 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 upphöra med 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 2025 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor