

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Nackspegeln
Org nr: 769608-6656



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nackspegeln får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 ²
Bostäder bostadsrätt	11 070 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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,69 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Homsan AB	143	2025-02-28
Dina Byggbeov i Sverige AB	57	2027-05-31
Stockholm Värme & Vatten AB	84	2025-11-30

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 594 tkr och planerat underhåll för 1 250 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.

Föreningens underhållsplan, vilken uppdaterades senast den 16 april 2016, visar på en beräknad underhållskostnad om 13 300 tkr för de kommande 18 åren (räknat från år 2016). Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 739 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen- målning	488 327
Renovering avlopp	580 988
Föarbete passersystem	55 000
Husropp utvändigt -säkerhetsdörrar, fasadputsning	125 731

Styrelse, valberedning och revisorer

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Magnusson	Ordförande	2026
Kelly Ståhl	Sekreterare	2025
Peter Norrbohm	Vice ordförande	2026
Ullrica Iversjö	Ledamot	2026
Leif Karlsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Knutas	Suppleant	2025
Bianca Rönngren	Suppleant	2025, avgått under året
Jacob Ekelöv	Suppleant	2025
Marcus Demir	Suppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lindqvist	Valberedare	2025
Jan Nordqvist	Valberedare	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	2025

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 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 277 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Föreningen höjde senast årsavgiften med 7,5 % från och med 1 oktober 2023. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 12 % från och med 1 mars 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 762 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 371	9 793	9 647	9 631	9 638
Resultat efter finansiella poster*	-2 244	-828	-905	-228	400
Resultat exkl avskrivningar	-474	943	865	1 542	2 151
Balansomslutning	131 076	131 249	142 136	140 521	140 617
Soliditet %*	85	85	79	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	80	79	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	757	721	706	704	703
Driftkostnader kr/kvm	703	567	577	533	489
Energikostnad kr/kvm*	299	251	233	223	194
Underhållsfond kr/kvm	97	128	90	34	25
Sparande kr/kvm*	61	99	75	175	242
Ränta kr/kvm	59	64	32	17	22
Skuldsättning kr/kvm*	1 352	1 365	2 173	2 195	2 215
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 584	1 599	2 546	2 572	2 596
Räntekänslighet %*	2,1	2,2	3,6	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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negative resultat kan härledas till årets underhållskostnader som innefattar både målning av gemmensamma utrymmen, stamspolning i delar av beståndet samt dörrbyten. Andra driftkostnader så som fjärrvärme avfallshantering och vatten har också ökat under året. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning om 12 % från och med 1 mars 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	84 129 463	38 568 185	1 628 884	-12 067 115	-827 543
Disposition enl. årsstämmobeslut				-827 543	827 543
Reservering underhållsfond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 250 035	1 250 035	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	438 128	2 181 872			
Årets resultat					-2 244 390
Vid årets slut	84 567 591	40 750 057	1 178 849	-12 444 623	-2 244 390

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 894 658
Årets resultat	-2 244 390
Årets fondreservering enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 250 035
Summa	-14 689 013

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 689 013**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 371 429	9 793 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 948	59 992
Summa rörelseintäkter		10 461 377	9 853 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 948 973	-7 222 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-964 199	-728 408
Personalkostnader	Not 6	-551 220	-314 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 770 538	-1 770 538
Summa rörelsekostnader		-12 234 930	-10 035 545
Rörelseresultat		-1 773 553	-182 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	283 531	166 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-754 368	-811 950
Summa finansiella poster		-470 837	-645 015
Resultat efter finansiella poster		-2 244 390	-827 543
Årets resultat		-2 244 390	-827 543

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	118 591 382	120 321 357
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	628 725	669 288
Summa materiella anläggningstillgångar		119 220 107	120 990 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		119 230 107	121 000 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 474	2 413
Övriga fordringar	Not 12	134 403	113 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	478 564	98 356
Summa kortfristiga fordringar		615 441	214 086
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 230 529	10 034 752
Summa kassa och bank		11 230 529	10 034 752
Summa omsättningstillgångar		11 845 969	10 248 838
Summa tillgångar		131 076 076	131 249 483

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	125 317 648	122 697 648	
Fond för yttre underhåll	1 178 849	1 628 884	
Summa bundet eget kapital	126 496 497	124 326 532	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−12 444 623	−12 067 115	
Årets resultat	−2 244 390	−827 543	
Summa fritt eget kapital	−14 689 013	−12 894 658	
Summa eget kapital	111 807 484	111 431 874	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 213 589	17 379 968
Leverantörsskulder	Not 16	460 754	563 710
Skatteskulder	Not 17	31 955	43 407
Övriga skulder	Not 18	78 900	78 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 483 394	1 751 624
Summa kortfristiga skulder		19 268 592	19 817 609
Summa eget kapital och skulder		131 076 076	131 249 483

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 773 553	-182 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 770 538	1 770 538
	-3 014	1 588 011
Erhållen ränta	283 531	166 935
Erlagd ränta	-734 881	-805 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-454 365	949 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-401 355	318 314
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-402 125	234 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 257 845	1 502 484
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-166 379	-10 300 236
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 620 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 453 621	-10 300 236
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 195 776	-8 797 752
Likvida medel vid årets början	10 034 752	18 832 505
Likvida medel vid årets slut	11 230 529	10 034 752
Kassa och Bank BR	11 230 529	10 034 752

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 aviserar 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 287 050	7 828 676
Hyror, bostäder	1 343 250	1 332 757
Hyror, lokaler	382 284	382 284
Hyror, garage	110 139	81 312
Hyror, p-platser	70 125	51 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-16 071	-48 213
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 174	-14 984
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 850	0
Bränsleavgifter, bostäder	5 940	5 940
Övriga avgifter	109 668	111 204
Balkonginglasning	4 428	4 428
Övriga ersättningar	92 640	58 621
Summa nettoomsättning	10 371 429	9 793 025

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	89 948	59 992
Summa övriga rörelseintäkter	89 948	59 992

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 250 035	-314 419
Reparationer	-593 545	-306 946
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-398 910	-389 726
Tomträttsavgäld	-674 400	-674 400
Försäkringspremier	-176 996	-147 497
Kabel- och digital-TV	-449 306	-403 706
Pcb/Radonsanering	-73 500	0
Serviceavtal	-64 957	-44 365
Obligatoriska besiktningar	-273 472	0
Bevakningskostnader	0	-10 533
Snö- och halkbekämpning	-37 844	-192 482
Förbrukningsinventarier	-626	-2 748
Vatten	-676 118	-522 370
Fastighetsel	-268 697	-300 580
Uppvärmning	-2 702 696	-2 373 294
Sophantering och återvinning	-343 278	-355 798
Förvaltningsarvode drift	-964 593	-1 183 497
Summa driftskostnader	-8 948 973	-7 222 363



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-452 768	-435 868
IT-kostnader	-32 309	-34 076
Arvode, yrkesrevisorer	-88 146	-61 624
Övriga försäljningskostnader	-11 435	-1 590
Övriga förvaltningskostnader	-109 778	-96 472
Kreditupplysningar	-3 937	-10 043
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 131	-35 438
Telefon och porto	-40 867	-23 068
Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-8 788
Konsultarvoden	-162 162	-15 750
Bankkostnader	-7 985	-5 692
Summa övriga externa kostnader	-964 199	-728 408

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-407 450	-236 250
Sammanträdesarvoden	-29 800	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-103 970	-58 986
Summa personalkostnader	-551 220	-314 236

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	280 712	164 796
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	155	69
Övriga ränteintäkter	2 664	2 070
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	283 531	166 935

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-754 331	-811 950
Övriga räntekostnader	-37	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-754 368	-811 950

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	149 283 208

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-22 068 099	-20 796 542
Standardförbättringar	-4 799 871	-4 456 344
Markanläggningar	-1 006 135	-932 958
Markinventarier	-188 875	-159 678
Anslutningsavgifter	-87 613	-75 097
	-28 150 593	-26 420 619

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

	-29 880 569	-28 150 595
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	103 816 106	105 087 663
Standardförbättringar	13 971 803	14 315 330
Markanläggningar	384 227	457 403
Markinventarier	331 631	360 828
Anslutningsavgifter	87 614	100 131

Taxeringsvärden

Bostäder	265 000 000	265 000 000
Lokaler	3 379 000	3 379 000

Totalt taxeringsvärde

<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**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	68 715	68 715
Installationer- mekanisk frånluft	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- mekanisk frånluft	-141 970	-101 407
	-210 685	-68 715

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer- mekanisk frånluft	-40 563	-40 563
	-40 563	-40 563

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-251 248	-210 685
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer- mekanisk frånluft	628 725	669 287

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	134 403	113 317
Summa övriga fordringar	134 403	113 317

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	198 235	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	74 775	55 483
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 954	42 873
Förutbetalda tomträttsavgäld	168 600	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 564	98 356

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	114 683
Bankmedel	9 561 533	7 469 584
Transaktionskonto	1 668 996	2 450 486
Summa kassa och bank	11 230 529	10 034 752

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 213 589	17 379 968
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 088 535	-17 055 109
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitutet	-125 054	-324 859
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	3,36%	2025-06-16	4 258 881,00	0,00	-115 567	4 143 314,00
SBAB	4,87%	2024-01-18	13 121 087,00	-13 121 087,00	0,00	0,00
Swedbank	3,31%	2025-01-28		13 070 275,00	0,00	13 070 275,00
Summa			17 379 968,00	0,00	-115 567,00	17 213 589,00

*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.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	460 754	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	563 710
Summa leverantörsskulder	460 754	563 710

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	31 955	43 407
Summa skatteskulder	31 955	43 407

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	78 900	78 900
Summa övriga skulder	78 900	78 900

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	89 733	70 246
Upplupna driftskostnader	213 875	82 375
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 072	0
Upplupna elkostnader	28 427	35 704
Upplupna vattenavgifter	57 080	45 746
Upplupna värmekostnader	364 093	368 779
Upplupna kostnader för renhållning	30 348	329 976
Upplupna revisionsarvoden	62 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 800	19 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	589 966	764 548
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 483 394	1 751 624

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 underskrifter

Ort och datum

Leif Magnusson

Kelly Ståhl

Peter Norrbohm

Leif Karlsson

Ullrica Iversjö

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Margareta Kleberg, BDO
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Styrelsens ord 2024

2024 var ett ganska händelserikt år för Brf Nackspegeln. Vid årsstämman togs beslutet att ta fram ett underlag för ett nytt elektroniskt passersystem som spikades under hösten och som ska vara genomfört under 2025. Därmed försvinner den sista utposten i Fruängen där portarna står olåsta dagtid och som övrig tid öppnas med vanlig nyckel.

I två av torkrummen i tvättstugan ersattes de gamla energislukande fläktarna med ett torkskåp respektive en avfuktare. Det ligger i linje med den energitredning Riksbyggen genomförde under 2024 och som ger vägledning för kommande investeringar.

Frågan om att sätta upp solpaneler, som diskuterats och förordats på flera årsmöten, bör ske parallellt med att yttertaket läggs om. Allt för att uppnå synergieffekter. En takbesiktning visade att yttertaket bör klara sig i ytterligare fem-tio år vilket fällde avgörandet att lägga solcellsprojektet på is.

2024 genomfördes den obligatoriska energideklarationen, med bland annat kontroll av ventilationen, den så kallade OVK:n, och radonmätning. Uppföljning kommer att göras under 2025.

Byte av avloppsrören i källargångarna fortsätter successivt och lär så göra under flera år framåt. Under hösten inträffade två vattenläckor i avloppen som orsakade skador i tre lägenheter.

För andra året i rad tvingades styrelsen besluta om en avgiftshöjning, efter rekommendation av Riksbyggen. Efter 15 år av oförändrade avgifter höjdes nivån från oktober 2023 med 7,5 procent. Men det visade sig vara otillräckligt och hösten 2024 togs beslutet att höja årsavgiften med tolv procent från mars 2025.

Efter den senaste höjningen hamnar årsavgiften på 762 kr/kvm år. Föreningar inom Stockholmsområdet har i snitt en högre årsavgiftsnivå med omkring 850 kr/kvm år. För 2025 verkar det som om det genomsnittliga årsavgiften i Stockholm generellt stiger till över 900 kr/kvm år.

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 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.

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





Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 20:41

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 07.05.2025 13:07

DOCUMENT ID:

S1gsekauxgg

ENVELOPE ID:

HJigy60xel-S1gsekauxgg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Nackspegeln.pdf
26 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER NORRBOHM pjotr49@live.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:59 07.05.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/18) IP: 78.70.182.242
2. Ullrica Ingrid Maria Iversjö ullrica78@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:25 07.05.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/16) IP: 83.187.180.126
3. LEIF LENNART MAGNUSSON leif.magnu@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:34 07.05.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/21) IP: 213.67.194.152
4. KELLY STÅHL kelly.stahl@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 20:13 07.05.2025 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02) IP: 78.69.5.247
5. LEIF KARLSSON leifkarlsson@mail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 20:18 07.05.2025 20:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/22) IP: 195.198.145.57
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2025 20:41 07.05.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* 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