

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 räkenskapsåret 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 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	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 ²	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
Fastighetservice	Arndt Plåtslageri & Fastighetservice 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 kostnadmässigt. 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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Magnusson	Ordförande	2026
Kelly Ståhl	Sekreterare	2027
Peter Norrbohm	Vice ordförande	2026
Leif Karlsson	Ledamot	2027
Ullrica Iversjö	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Tiberg Knutas	Suppleant	2026
Hans Ekelöv	Suppleant	2026
Marcus Demir	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
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 senast 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	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
Vid årets slut	84 567 591	40 750 057	0	251 285	-13 761 449	-1 353 815

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
Summa	-15 115 264

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.

Uppllysning 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 vattensador till ett belopp om 435 tkr.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 336 460	10 371 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 528	89 948
Summa rörelseintäkter		11 484 988	10 461 377
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-12 641 058	-12 234 930
Rörelseresultat		-1 156 070	-1 773 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	282 774	283 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-480 519	-754 368
Summa finansiella poster		-197 745	-470 837
Resultat efter finansiella poster		-1 353 815	-2 244 390
Årets resultat		-1 353 815	-2 244 390

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		117 543 318	119 220 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	0	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	10 000
Summa anläggningstillgångar		117 543 318	119 230 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		767 349	615 441
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 359 471	11 230 529
Summa kassa och bank		12 359 471	11 230 529
Summa omsättningstillgångar		13 126 820	11 845 969
Summa tillgångar		130 670 138	131 076 076

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	125 317 648	125 317 648	
Fond för yttre underhåll	251 285	1 178 849	
Summa bundet eget kapital	125 568 933	126 496 497	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 761 449	-12 444 623	
Årets resultat	-1 353 815	-2 244 390	
Summa fritt eget kapital	-15 115 264	-14 689 013	
Summa eget kapital	110 453 669	111 807 484	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 088 485	17 213 589
Leverantörsskulder	Not 19	1 446 063	460 754
Skatteskulder	Not 20	23 642	31 955
Övriga skulder	Not 21	108 900	78 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 549 379	1 483 394
Summa kortfristiga skulder	20 216 470	19 268 592	
Summa eget kapital och skulder	130 670 138	131 076 076	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 156 070	-1 773 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 770 538	1 770 538
	614 468	-3 014
Erhållen ränta	164 837	283 531
Erlagd ränta	-506 003	-734 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 303	-454 365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 971	-401 355
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 098 466	-402 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 337 797	-1 257 845
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	10 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-93 750	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-125 104	-166 379
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	2 620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 104	2 453 621
ÅRETS KASSAFLÖDE		
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 2025-12-31	2024-01-01 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
Summa nettoomsättning	11 336 460	10 371 429

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	44 100	89 948
Försäkringsersättningar	104 428	0
Summa övriga rörelseintäkter	148 528	89 948

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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
Summa driftskostnader	-9 579 405	-8 948 973

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	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
Summa övriga externa kostnader	-753 018	-964 199

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	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
Summa personalkostnader	-538 097	-551 220

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	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
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 770 538	-1 770 538

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-480 149	-754 331
Övriga räntekostnader	-370	-37
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-480 519	-754 368

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	127 155 763	127 155 763
Standardförbättringar	19 115 202	19 115 202
Markanläggningar	1 463 538	1 463 538
Markinventarier	549 703	549 703
Anslutningsavgifter	187 744	187 744
	148 471 950	148 471 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 471 950	148 471 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-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
	-29 880 569	-28 150 593

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

	-31 610 545	-29 880 569
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	116 861 405	118 591 381
--	--------------------	--------------------

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

	245 043 000	268 379 000
<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**

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier & verktyg	-68 715	-68 715
Installationer	-182 533	-141 970
	-251 248	-210 685

Årets avskrivningar

Inventarier & verktyg	-0	-0
Installationer	-40 563	-40 563
	-40 563	-40 563

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-291 811	-251 248
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier & verktyg	0	0
Installationer	588 162	628 725

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Återställning stomme lyft 1	93 750	0
Vid årets slut	93 750	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	0	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	497	2 474
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	497	2 474

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	125 637	134 403
Summa övriga fordringar	125 637	134 403

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 tomträttsavgäld	168 600	168 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	641 215	478 564

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
Summa kassa och bank	12 359 471	11 230 529

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
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ 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
Summa			17 213 589,00	0,00	-125 104,00	17 088 485,00

*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. 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
Summa leverantörsskulder	1 446 063	460 754

Not 20 Skatteskulder

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

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	108 900	78 900
Summa övriga skulder	108 900	78 900

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 549 379	1 483 394

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 räkenskapsåret 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

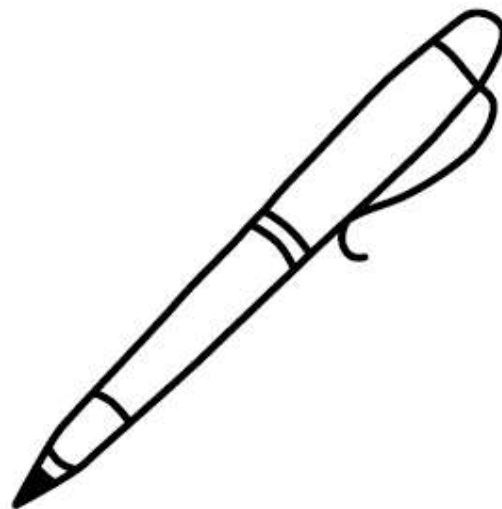
Den tyngsta posten i det löpande underhållsarbetet är inte oväntat vattenskador, med tanke på husbeståndets ålder. Badrummen, som renoverades i början av 00-talet, har i flera fall drabbats av läckor, som också orsakat skador i grannlägenheterna. Fuktskador i fasaden har också upptäckts på ett par ställen 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 sjuönsattes 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, fastighetservice 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

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 23:01

SENT BY OWNER:

Samuel Entzenberg • 04.05.2026 13:34

DOCUMENT ID:

HygiVNZIO-g

ENVELOPE ID:

r1s4EWLABg-HygiVNZIO-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Nackspegeln.pdf
27 pages

SHA-512:

f939aac2930d3b6099494e868f7450fa98d450c18a3028
3ce17ae244b72811b5216ddbc1ff0eda3698566bc7bb33
d0ca9e42db96203dab01cf5c8f70f6c31d99

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER NORRBOHM pjotr49@live.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:08 04.05.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/18) IP: 2001:2042:3381:6b00:b905:be0a:159:ce5a
2. LEIF KARLSSON leifkarlsson@mail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 22:14 04.05.2026 22:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/22) IP: 2001:2042:330d:2a00:ac1c:2a04:5438:11db
3. Ullrica Ingrid Maria Ive rsjö ullrica78@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 22:40 04.05.2026 22:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/16) IP: 2001:2042:330e:3400:90ad:8eab:cf72:b2e2
4. KELLY STÅHL kelly.stahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:14 04.05.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02) IP: 81.228.227.122
5. LEIF LENNART MAGN USSON leif.magnu@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:39 05.05.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/21) IP: 2001:2042:330d:2700:a0be:3a7d:d7d6:f649
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bd o.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 23:01 05.05.2026 22:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 2001:1ba8:1428:fa00:28af:f1c2:126f:4345

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

📎 Attachments

No attachments 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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 23:01

SENT BY OWNER:

Samuel Entzenberg • 04.05.2026 13:53

DOCUMENT ID:

HkxnjdZURZx

ENVELOPE ID:

ryjs_WUA-e-HkxnjdZURZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ISA - Bostadsrättsföreningen Nacks
pegeln.pdf

2 pages

SHA-512:

e407a10bd6a0c4f18d920a0360b82c0421c72d6626e86
c7ca796e0e4846775479f215e0e619ab86c20e0593556e
d5806f8868113871e4460c01f673f096c5983

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	05.05.2026 23:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	05.05.2026 22:59	Low	IP: 2001:1ba8:1428:fa00:28af:f1c2:126f:4345

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

Attachments

No attachments 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

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