

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Akterspegeln 18



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Per-Ulrik Bergman	Ordförande
Inger Hallström Welen	Ledamot
Maria Hedenström	Ledamot
Mihaylova Konstantina	Ledamot
Pär Lindkvist	Ledamot
Philip Smith	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg
Magnus Hautzel

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Marie Axelsson
Per Carleberg
Åke Hallström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 18	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus.

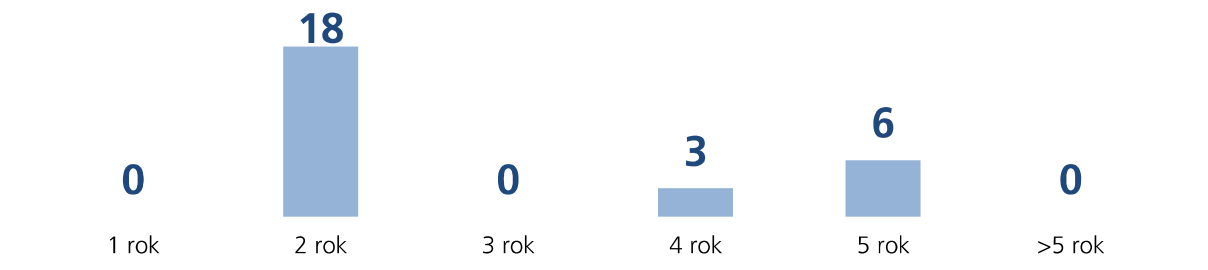
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 726 m², varav 2 195 m² utgör boyta och 5 531 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt samt 27 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förrådslokaler	67 m ²	
Lagerlokaler	288 m ²	
Butikslokaler	2 201 m ²	
Kontorslokaler	1 033 m ²	
Verkstadslokaler	589 m ²	
Garageplatser 79 st	0 m ²	
Brf lokaler	444 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu
Cykelrum
Gästlägenhet
Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering lägenheter	2022	Renovering av samtliga lägenhetsfönster
Balkonger	2022	Förstudie
OVK lokaler	2021	Reparationer av ventilationen
Fönsterrenovering lägenheter	2021	Provmontage av 3 fönsterpartier
Garagegolv	2021	Betonggolv i nedre garage lagades
Byte av el-centraler	2021	Byte av el-central i 36:an m.fl.
Brandlarm	2020	Brandlarmanläggningen förnyades
Plåtdörrar	2020 - 2021	Utbyte av plåtdörrar i källarplan
Radonmätning lägenheter	2020 - 2021	Radonmätning vintern 2020-2021 i 9 lägenheter
Plåt- och taksäkerhet	2019	Plåt- och taksäkerhetsåtgärder
Fönsterrenovering lokaler	2019 - 2020	Fönsterrenovering av kontorsplanet och brlokaler gatuplan
Fläktar	2019 - 2021	Utbyte/renovering av fläktar i garage-, butiks- och kontorsplan
Laddstationer	2018 - 2021	Laddstationer installeras på efterfrågan
Dataundercentral	2018 - 2021	DUC, dataundercentral, ett webbaserat styrsystem för mätning, styrning och kontroll av el-, värme- och ventilationssystemet installerades
Ventilationssystem	2018 - 2021	Ventilationssystemet renoveras fortlöpande
Elsystem	2018 - 2021	Elsystemet renoveras fortlöpande
Värmeåtervinningssystem	2018	Tre värmeåtervinningssystem renoverade
Takfönster lägenheter	2017 - 2018	Provmontage och utbyte av samtliga takfönster i lägenheterna på övre plan
OVK lägenheter	2017	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av lägenheterna med godkänt resultat
Soprum	2017	Ombyggt och utökat soprum
Provmontage fönster	2017	Provmontage av fönsterrenovering och bullermätning för lägenheterna
Nytt cykelrum	2016	Inrett och renoverat nytt cykelrum
Låssystem	2016	Uppdaterat låssystem för portar och sopnedkast
Garageramp	2016 - 2018	Renoverat nedre garagerampen
Avgasare i UC	2016 - 2018	Installerat avgasare i undercentralen
Armaturer	2015	Bytt ut samtliga armaturer i trapphus, garage, slussar och förråd

Bevattningsystem	2015	Installerat bevattningsystem i trädgården
Nytt brandlarm	2014	Installerat nytt brandlarm i trapphusen
Stambyte	2014 - 2016	Bytt ut alla stammar, nya badrum
Nya hushållsfläktar	2013	Installerat tre nya hushållsfläktar
Nya kylanläggningar	2013 - 2014	Installerat tre nya kylanläggningar i tre lokaler
Säkerhetsdörrar	2012 - 2013	Installerat säkerhetsdörrar till alla boende och några kontor
Balkongdörrar	2012	Bytt ut alla balkongdörrar
Hiss 38:an	2011	Totalrenovering av hissen
Undercentral	2011 - 2012	Bytt ut och uppgraderat undercentralen
Fasadbelysning	2010	Ny belysning under Baldakinen
Byte av fönsterparti	2010 - 2011	Byte av fönsterparti till restaurangen
Målning väggar i garage	2010 - 2011	Målning av väggar i övre och nedre garagen
Bredband	2010	Installerat bredband i lägenheterna
Bastu	2010 - 2011	Byggt en bastu
Balkonger	2009	Renovering
Målning av garagegolv	2009	Renovering av övre garages golv
Övernattningsslägenhet	2009 - 2011	Gjort i ordning en övernattningsslägenhet
Tvättstuga	2008	Byggt ny tvättstuga
Dränering	2008 - 2009	Dränering runt 34, 36 och 38:an
Reglercentral	2007	Ny reglercentral har installerats
Automatdörrar/bokningssystem	2007 - 2008	Bokningssystem och automatöppnare installeras för tvättstuga och gemensamma utrymmen
Termostater	2006 - 2007	Nya termostater har installerats i hela fastigheten

Planerat underhåll

År

Kommentar

Balkonger	2023	Provtagning
Hussocklar	2023	Tätning av sprickor
Fönsterrenovering butiksplanet	2023	
OVK	2023	Bostäder
Garageramp	2023	Förstudie
Värmeåtervinning	2024	Från Coop bl.a.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB
Hushållsavfall	Stockholm Avfall AB
Brandlarm	Siemens AB
Städning	Städ-Assistans Östlin AB
Vatten och avlopp	Stockholms Vatten AB
Grovavfall	PreZero Recycling AB
Trädgård och vinterunderhåll	Gssons Trädgårdsentreprenad AB
Internetleverantör	Telenor Sverige AB
Larm	Multicom Security AB, Sos Alarm
Hissar besiktning	Kiwa Inspecta AB
Hissar service	S:t Eriks hiss AB
Fastighetsskötsel	Cura Center AB
Låssystem Aptus	Assa Abloy AB/Certego AB
Digitalt arkiv	iBinder Sverige AB
Mail	Svenska Domäner Hosting AB
Mattor trapphus	Berendsen Textil Service AB
Kontroll Brandredskap	Södertörns Brandtjänst AB
Garagestädning nedre garage	Tingvalla mark AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Coronapandemin släppte ytterligare sitt järngrepp över samhället och föreningens verksamhet under 2022. De lättnader som därmed har uppstått, har betydligt förbättrat föreningens status med komplett lokaluthyrning, ökade intäkter och bättre samarbetsformer och leverantörskontakter.

Styrelsen har fortsatt arbetat med planering och åtgärder utifrån underhållsplanen, energikartläggningen och lokalstrategin, och kan konstatera att arbetet inom föreningen och fastigheten år 2022 har varit omfattande, med flera stora underhållsåtgärder i syfte att förvalta föreningens egendom på bästa sätt, förbättra boendemiljön, öka intäkterna och fastighetens värde.

Föreningen höll stämma den 26 april.

Styrelsen bjöd in till en medlemsträff i trädgården under våren, samt en under hösten. Ett medlemsmöte med information om fönsterrenoveringsprojektet anordnades under våren.

Föreningens webbplats via Bostadsrätterna har varit i gång sedan maj 2016. Under år 2022 publicerades 200 nyheter på webbplatsen, tillsammans med annan information om fastigheten och föreningen. Antalet besökare och antalet besök på webbplatsen har ökat varje år, under 2022 har användandet stabiliserats till att vara på en fortsatt hög nivå. Medlemsinformation i pappersformat delades ut i brevlådorna samt anslogs i trapphusen.

Föreningens ordningsregler uppdaterades under året.

Under året har ny upphandling av internetleverantör för alla boende genomförts, med övergång 1 februari 2023. Konsult från Structor AB har anlitats. Föreningen kommer att utnyttja befintligt nät, men ersätta Telenor AB med Stockholms Stadsnät AB. Leveransen kommer att innebära högre kapacitet till ett lägre pris.

Anticimex utförde en okulär besiktning av alla bostadsrätter inom ramen för föreningens fastighetsförsäkring till vilken är inkluderat ett s.k. trygghetspaket, i syfte att minska kostnaderna vid vattenskada. Besiktningen godkände alla bostadsrätter med några få undantag, besiktningsprotokoll med eventuella åtgärdsförslag delades ut till vardera bostadsrätt

Föreningen har under året fortsatt varit medlem i intresseorganisationerna Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Styrelsen har under året varit engagerad i Granssamverkan – ett gemensamt initiativ av Polisen, försäkringsbolag m.fl. för att förhindra och minska risken för att drabbas av brottslighet i fastigheten.

Under året har styrelsen hållit 21 protokollförda styrelsemöten samt däremellan ett mycket stort antal arbetsmöten.

Föreningens ekonomi

Styrelsens målinriktade arbete i enlighet med Lokalstrategin fortsätter, vilket bl.a. innebär att nå marknadsanpassade hyresnivåer samt ha rätt hyresgäst till rätt hyreslokal för att gynna föreningens ekonomi och medlemmar långsiktigt.

Under året har efterfrågan på kontorslokaler ökat. Det har inneburit att samtliga lokaler i föreningen är uthyrda till marknadsmässiga hyresnivåer.

Det f.d. kontorshotellet med föreningslokal, byggdes om och moderniserades av entreprenör Jubab AB, samt hyrdes ut till Styr-team AB.

Den lokal som tidigare hyrdes av Essinge Rail AB, delades upp så att Naturstenskompaniet ökade sin lokalyta och en ny hyresgäst, Mysoft AB, flyttade in i den resterande lokaldelen. Därutöver har flera lokalavtal omförhandlats till en högre hyresnivå.

Föreningens intäktsnivå påverkar fastighetens värde och är avgörande för finansieringen av kommande underhåll och renoveringar i fastigheten. År 2022 ökade intäkterna från lokalerna och garageplatserna. Under året behölls samma årsavgifter som året innan för medlemmarna.

Under året fortsatte styrelsen arbetet med tredimensionell fastighetsdelning, 3D, i syfte att föreningen ska kunna bli äkta. Frågan gäller en uppdelning av fastigheten i två fastigheter– en med huvudsakligen bostäder och en med kommersiell verksamhet. Styrelsen anlitade konsult, Structor AB, för att utarbeta ansökan till Stadsbyggnadskontoret (SBK) om förändring av detaljplanen, för att möjliggöra en framtida 3D-styckning av fastigheten via Lantmäteriet. Arbetet med detaljplanen har pågått under året i samarbete med Structor och SBK. Besked om detaljplanen väntas under våren 2023

Föreningen anlitar fortsatt samma ekonomiska förvaltare, SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum. Ett räntekonto via SBC har lagts upp för föreningens medel.

Av föreningens gemensamma lokaler har tvättstugan bokats i genomsnitt 22 pass per vecka (63%), medan bastun har bokats 45 gånger under året. Övernattningslägenheten varit stängd för bokning under större delen av året, p.g.a. lokalbehov för hantverkare.

Årets verksamhet redovisas till beskattning enligt K2. Brf Akterspegeln är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas som ett företag. Man utgår från resultatet, som för ett bolag. Medlemmar och föreningen är skyldiga att betala förmånsskatt då avgiften till föreningen är lägre än marknadshyran för motsvarande bostad. Föreningen betalar 22% skatt på summan av samtliga medlemmars förmånsvärde. Medlemmar med bostad betalar 30% i skatt på förmånsvärdet för sin lägenhet. För medlemmar med bostadsrättslokaler gäller andra beskattningsprinciper. För bostäder är bruksvärdeshyran underlag för förmånsbeskattningen, för lokaler gäller den marknadsanpassade hyresnivån.

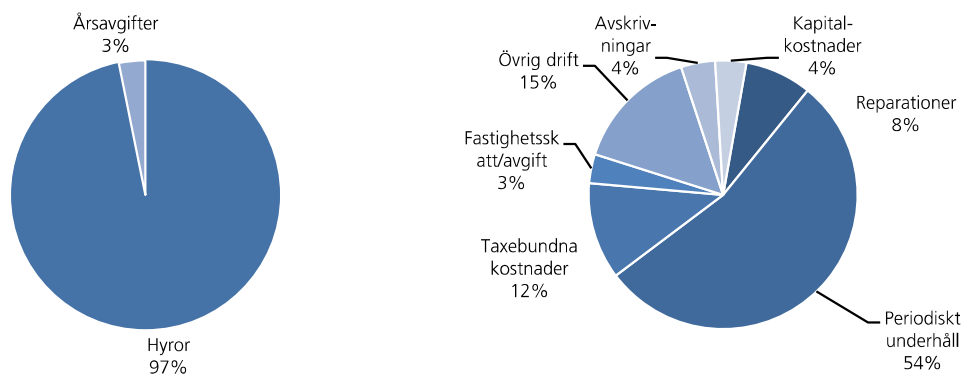
Om det uppstår underskott i verksamheten som inte kan utnyttjas innevarande år får föreningen utnyttja det under kommande år. Stambytet genomfördes 2014 - 2015 och genererade ett underskott, som föreningen kan utnyttja under ca 10 år från stambytet avslut. Detsamma kommer att gälla för fönsterrenoveringen.

Ny fastighetstaxering för 2022 har genomförts, taxeringsvärdet fastställdes till 112 400 000 kr, en ökning från 2019 då taxeringsvärdet var 84 400 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 353 256	3 086 451
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 875 616	7 301 531
Finansiella intäkter	4 921	5 356
Ökning av kortfristiga skulder	3 068 991	445 368
	10 949 528	7 752 254
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 989 541	4 931 914
Finansiella kostnader	528 785	541 970
Ökning av materiella anläggningstillgångar	55 346	0
Ökning av kortfristiga fordringar	380 903	11 566
	13 954 574	5 485 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 348 209	5 353 256
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 005 046	2 266 804

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter ett omfattande upphandlingsarbete och med flera utförda provmontage, genomfördes under året den sedan länge planerade fönsterrenoveringen av samtliga bostäder. Fönstrens skick bedömdes vara i tillräckligt god kondition, varför styrelsen beslutade att befintliga fönster skulle uppgraderas och renoveras. Målerikonsult var behjälplig med planeringsarbetet och för utarbetande av förfrågningsunderlag inför upphandling samt för utförda provmontage inför val av metod och leverantör, samt vid besiktning av utförda arbeten. Val av leverantör för fönsterrenoveringen skedde med avvägning av kvalitet i provmontage samt pris.

Inledningsvis ersattes gamla fogar exteriört med nya, innan själva fönsterrenoveringen genomfördes med utbyte av rötangripna karmar och karmbottenstycken samt målning av karmar och bågar invändigt, mellan och utvändigt. Samtliga fönster fick karmbottenbleck och dropplist monterade. Nya luftventiler installerades. Innglasen byttes ut för att energieffektivisera fastigheten och ljudisolera inneklimatet. Köksventilerna uppgraderades med nya koppargaller. Takfoten målades på samtliga hus, samt skedde en översyn och foglagning av huvarna till samtliga burspråk.

Styrelsens arbete för att energieffektivisera i fastigheten har varit pågående under året, bl.a. via fortsatt utbyte av olika tekniska installationer och samordning av energistatus via mät- och reglerstyrning för energioptimering inom fastigheten. Apotekslokalens fönster uppgraderades till energiglas, i samband med skada, fogades om samt isolerades lokalen bättre i samarbete med apoteket

Elförbrukningen för året visar 184 625 kWh, en ökning med 7 688 kWh jämfört med året innan.

Fjärrvärmeförbrukningen var 1 163 MWh, en minskning med 14 MWh jämfört med 2021 års förbrukning.

De åtgärdsförslag som togs fram i Energikartläggningen har styrelsen arbetat vidare med. Energiförbrukningen behöver minska både av miljöskäl och p.g.a. stigande energikostnader. Styrelsen har tecknat fast elprisavtal med Fortum till 30 november 2023, vilket föreningen har haft stor glädje av under året med starkt stigande elkostnader i samhället. Elen är fossilfri.

Arbetet med att underhålla och utveckla ventilationssystemet pågår fortlöpande, under 2022 har ytterligare delar av anläggningen digitaliserats med mål att få en bättre styrning av systemet, öka tillförlitligheten och minska energianvändningen

Arbetet med att förnya fastighetens elanläggning fortsattes under 2022, ett antal el-centraler (bl.a. i nedre garage) och installationer byttes under året med syfte att uppnå ökad elsäkerhet och effektivare elanvändning. Flera nödbelysningar uppgraderades och nyinstallerades under året. Fastighetsel 3-fas installerades på gården för att kunna förbättra och möjliggöra renoveringsarbeten.

Fortsatt modernisering av ventilation, elanläggning och brandlarm kommer att pågå under kommande år.

Under året installerades 6 nya laddstationer i nedre garage, så att det sammanlagt finns 11 laddstationer. Bidrag för installation av laddstationer söktes och beviljades från Naturvårdsverket.

Fastighetsägarna Service AB utförde en balkongsyn, s.k. okulär tillståndsbedömning av fastighetens balkonger under våren, med resultat att balkongerna ej bedömdes ha några akuta hållfasthets- eller bärighetsbrister. Borrprover för analys av betongkonsult planeras utföras under 2023, därefter avgörs lämplig tidpunkt för en total balkongrenovering.

Trädgården har fortsatt haft samma leverantör, G:ssons. Under året planerades för flytt av växter samt borttagning av andra växter, inför resningen av byggställningarna i samband med fönsterrenoveringen. Efterarbetet med trädgården kommer att vara mer omfattande under 2023.

Cura Center AB har fortsatt vara föreningens fastighetsskötare, medan Östlin Städ-Assistans AB har skött den löpande städningen samt fortsatt sköta de systematiska brandskyddsronderingarna.

Cura Center AB har under året anlitats för att på försök hantera föreningens Aptus-system med ny- och avregistrering av användare, utlämning av brickor och fjärrkontroller samt byte av portkoder två gånger per år. Utvärdering av denna tjänst sker under 2023.

Flera inbrott har skett i föreningens garage, cykelrum, föreningslokal och el-centraler med skadegörelse av dörrar och låssystem som resultat. Samtliga stölder och åverkan på fastigheten har polisanmälts.

36:ans källarförråd har fortsatt varit angripet av klädesmal, ett skadedjursproblem som pågått i flera år. Anticimex är anlitade, men problemet har varit återkommande p.g.a. bristande sanering av enskildas förråd.

Planering för arbetet med Coops ramp till sitt lastintag, Eldarvägen, har påbörjats. Arbetet syftar till att förstärka och förbättra rampen.

Avtalet mellan Akterspegeln 18 och 19 togs upp till förnyad granskning och utredning av gemensamma åtgärder gällande fjärrvärme, vatten och el-försörjning till Akterspegeln 19.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 6 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	97	97	97	97
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 295	14 295	14 295	14 295
Lån/m ² totalyta	4 883	4 883	4 883	4 883
Elkostnad/m ² totalyta	32	31	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	157	124	126	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	70	75	82
Soliditet (%)	17	28	26	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 217	1 254	-3	-707
Nettoomsättning (tkr)	7 764	7 169	6 381	7 204

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 195 m² bostäder och 5 531 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 319 475	0	0	31 319 475
Upplåtelseavgifter	5 922 426	0	0	5 922 426
Fond för yttre underhåll	610 976	337 200	0	273 776
S:a bundet eget kapital	37 852 877	337 200	0	37 515 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 505 007	-337 200	1 253 843	-23 421 650
Årets resultat	-6 216 755	-6 216 755	-1 253 843	1 253 843
S:a fritt eget kapital	-28 721 762	-6 553 955	0	-22 167 807
S:a eget kapital	9 131 115	-6 216 755	0	15 347 870

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 216 755
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 167 807
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-337 200
summa balanserat resultat	-28 721 762

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	610 976
att i ny räkning överförs	-28 110 786

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 763 646	7 168 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 970	132 673
Summa rörelseintäkter		7 875 616	7 301 531

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-11 885 484	-4 088 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-684 021	-469 178
Personalkostnader	Not 6	-420 035	-374 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-578 966	-579 160
Summa rörelsekostnader		-13 568 507	-5 511 074

RÖRELSERESULTAT

-5 692 891 **1 790 457**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 921	5 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 785	-541 970
Summa finansiella poster		-523 864	-536 614

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-6 216 755 **1 253 843**

ÅRETS RESULTAT

-6 216 755 **1 253 843**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	49 171 354	49 749 265
Pågående byggnation	Not 9	55 346	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	4 132	5 188
Summa materiella anläggningstillgångar		49 230 832	49 754 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 230 832	49 754 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		635 620	48 753
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 458 184	5 650 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	55 868	53 269
Summa kortfristiga fordringar		3 149 672	5 753 020
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 249	28 043
Summa kassa och bank		7 249	28 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 156 920	5 781 064
SUMMA TILLGÅNGAR		52 387 752	55 535 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll	Not 14	610 976	273 776
Summa bundet eget kapital		37 852 877	37 515 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 505 007	-23 421 650
Årets resultat		-6 216 755	1 253 843
Summa fritt eget kapital		-28 721 762	-22 167 807
SUMMA EGET KAPITAL		9 131 115	15 347 870
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	27 725 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		27 725 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	10 000 000	22 725 000
Leverantörsskulder		2 437 881	289 321
Skatteskulder		58 917	29 331
Övriga skulder		999 688	598 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 035 151	1 545 221
Summa kortfristiga skulder		15 531 637	25 187 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 387 752	55 535 516

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år	10-25 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	192 988	192 988
Årsavgifter - lokaler	62 172	62 172
Hyror lokaler momspliktiga	6 962 456	6 408 800
Hyror lokaler	94 291	94 300
Hyror garage moms	673 600	617 420
Hyror garage	77 434	81 393
Hyror förråd	5 600	4 200
Hyesrabatt	-305 367	-292 390
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Öresutjämning	-11	-25
	7 763 646	7 168 858

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 659	10 890
Fakturerade kostnader moms	72 388	72 735
Extra statligt stöd	15 000	47 457
Återbäring försäkringsbolag	300	0
Övriga intäkter	22 623	1 592
	111 970	132 673

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 425	67 975
	Fastighetsskötsel beställning	25 816	11 655
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	121 998	52 286
	Fastighetsskötsel gård beställning	112 102	14 112
	Snöröjning/sandning	136 658	69 546
	Städning entreprenad	112 576	128 243
	Städning enligt beställning	32 993	33 260
	Mattvätt/Hyrmattor	18 439	17 014
	Sotning	4 236	6 179
	Hissbesiktning	10 470	5 003
	Bevakning	29 001	23 347
	Gemensamma utrymmen	2 610	25 711
	Garage/parkering	12 672	1 196
	Gård	11 781	15 688
	Serviceavtal	65 686	67 196
	Förbrukningsmateriel	11 604	35 974
	Brandskydd	54 173	61 303
		826 240	635 687
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	103 549	0
	Lokaler	171 013	209 982
	Gemensamma utrymmen	407	760
	Tvättstuga	32 758	2 555
	Sophantering/återvinning	0	3 857
	Källare	0	17 740
	Entré/trapphus	1 962	63 222
	Lås	82 095	29 381
	VVS	46 827	17 990
	Värmeanläggning/undercentral	7 642	32 981
	Ventilation	28 798	27 781
	Elinstallationer	544 386	89 763
	Hiss	21 695	27 415
	Fönster	369	57 048
	Mark/gård/utemiljö	4 618	21 510
	Garage/parkering	41 575	119 785
	Skador/klotter/skadegörelse	763	6 418
	Vattenskada	3 511	32 142
		1 091 966	760 329
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	942 751	228 000
	Lokaler	1 121 017	211 624
	Ventilation	52 649	0
	Elinstallationer	80 164	145 161
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	61 726
	Fasad	57 209	0
	Fönster	5 303 828	28 367
	Mark/gård/utemiljö	0	24 471
	Garage/parkering	82 726	40 576
		7 640 343	739 924
	Taxebundna kostnader		
	El	248 855	242 934
	Värme	1 210 152	959 656
	Vatten	118 934	109 651
	Sophämtning/renhållning	66 773	56 202
		1 644 714	1 368 443
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	102 919	104 609

	Markhyra/vägavgift/avgäld	21 670	0
	Kabel-TV	6 936	7 260
	Bredband	65 684	48 434
		197 209	160 304
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	485 013	423 393
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 885 484	4 088 081
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	1 250
	Medlemsinformation	448	848
	Tele- och datakommunikation	405	7 992
	Juridiska åtgärder	122 759	121 846
	Inkassering avgift/hyra	5 117	6 252
	Hysesförluster	1	7
	Revisionsarvode extern revisor	38 683	53 025
	Föreningskostnader	20 867	19 564
	Styrelseomkostnader	1 856	6 018
	Fritids- och trivselkostnader	4 709	4 754
	Studieverksamhet	4 256	995
	Förvaltningsarvode	89 056	87 151
	Administration	88 652	10 607
	Konsultarvode	295 620	137 619
	Föreningsavgifter	4 834	4 699
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 610	6 550
	OBS konto	150	0
		684 021	469 178
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	368 247	315 396
	Kostnadsersättningar	1 015	0
	Sociala kostnader	50 773	59 260
		420 035	374 656
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	353 389	353 389
	Förbättringar	224 522	224 715
	Inventarier	1 056	1 056
		578 966	579 160

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 776 166	56 776 166
	Utgående anskaffningsvärde	56 776 166	56 776 166
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 026 901	-6 448 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-577 911	-578 104
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 604 812	-7 026 901
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 171 354	49 749 265
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 143 803	18 143 803
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark	48 400 000	31 400 000
		112 400 000	84 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	46 000 000
	Lokaler	44 400 000	38 400 000
		112 400 000	84 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	55 346	0
		55 346	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 913	208 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	208 913	208 913
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-208 913	-208 913
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-208 913	-208 913
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 555	10 555
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 555	10 555
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 367	-4 312
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 056	-1 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 423	-5 368
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 132	5 187
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	120 110	149 280
	Skattefordran	0	1 295
	Klientmedel hos SBC	2 336 792	4 274 810
	Fordringar	-65 387	175 211
	Fordringar kreditfakturer	62 500	0
	Räntekonto hos SBC	4 169	1 050 402
		2 458 184	5 650 998
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	35 071	32 777
	Kabel-TV	1 955	1 751
	Bredband	12 132	12 131
	Bostadsrätterna	6 710	6 610
		55 868	53 269
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	273 776	1 313 400
	Reservering enligt stadgar	337 200	253 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 292 824
	Vid årets slut	610 976	273 776

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	1,410 %	4 000 000	4 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	3,990 %	7 875 000	7 875 000	2025-12-30
	Handelsbanken	1,080 %	6 000 000	6 000 000	2024-12-01
	Handelsbanken	3,830 %	6 000 000	6 000 000	2025-09-30
	Handelsbanken	3,960 %	1 000 000	1 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	4,020 %	7 850 000	7 850 000	2024-12-30
	Handelsbanken	1,410 %	5 000 000	5 000 000	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		37 725 000	37 725 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000 000	-22 725 000	
			27 725 000	15 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 725 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 225 000	38 225 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	8 049	7 338
	El	18 773	23 423
	Värme	167 529	167 547
	Vatten	22 009	18 264
	Sophämtning	7 094	2 710
	Ränta	5 679	5 679
	Avgifter och hyror	1 806 018	1 304 602
	Fönster	0	15 658
		2 035 151	1 545 221

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 kommer OVK för bostäderna att genomföras. Fortsatt fönsterrenovering av butikspanets fönster är inplanerade, liksom provtagning av balkonger för statusuppdatering. Vidare ska sprickor på hussocklarna tätas. En förstudie för fortsatt renovering av garageramp skall genomföras samt skall en översyn av värmeåtervinning från bl.a. Coop göras.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Per-Ulrik Bergman
Ordförande

Inger Hallström Welen
Ledamot

Maria Hedenström
Ledamot

Mihaylova Konstantina
Ledamot

Pär Lindkvist
Ledamot

Philip Smith
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18
Org.nr. 769607-9552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den Lekmannarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Lekmannarevisorernas ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM 2023 enligt digital signering

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Lekmannarevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se