

ÅRSREDOVISNING 2019

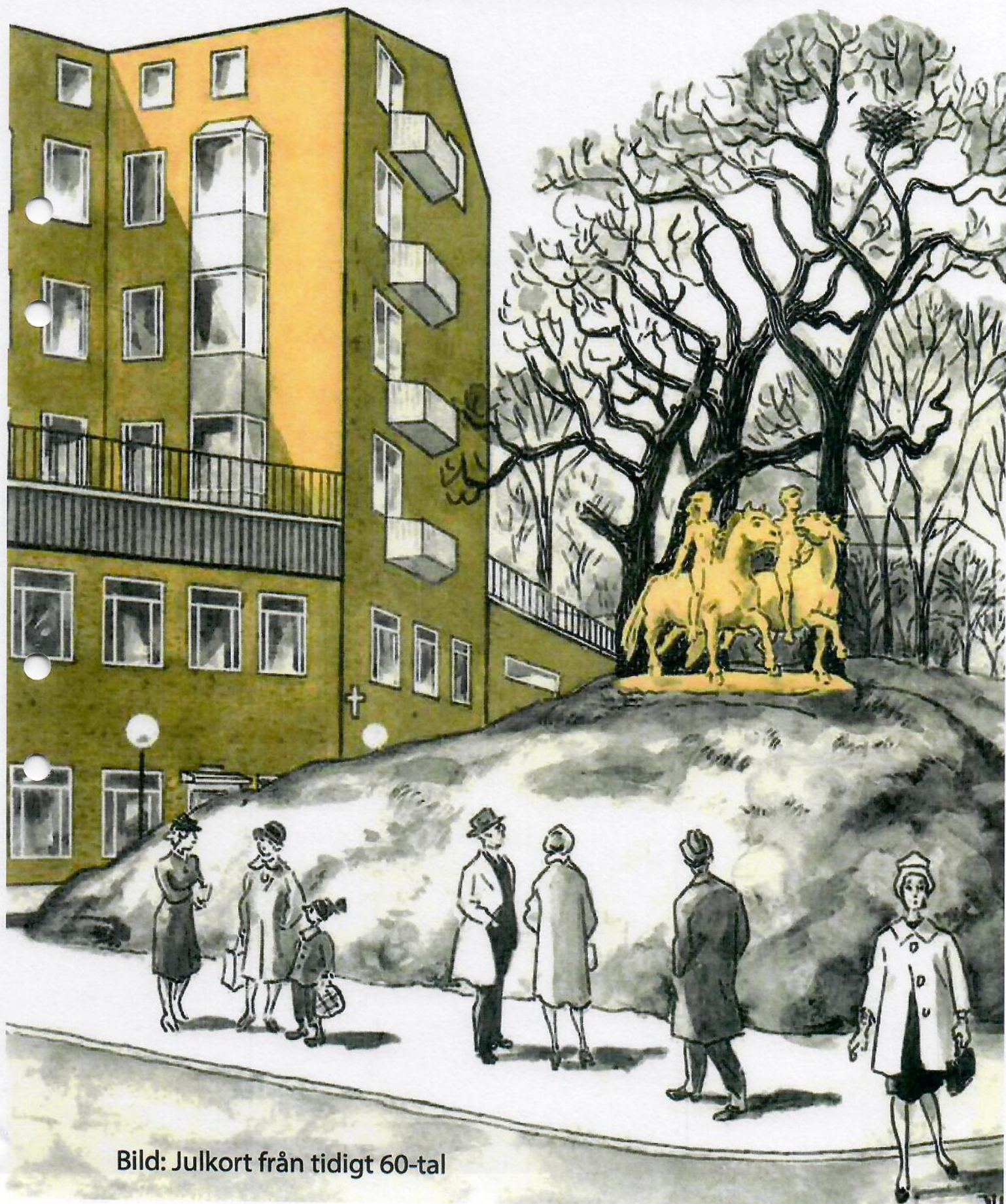


Bild: Julkort från tidigt 60-tal

Årsredovisning
för
Brf Akterspegeln 18
769607-9552

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Akterspegeln 18 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet, Akterspegeln 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2005. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten byggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1963. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 726 kvadratmeter, varav 2 195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 5 087 kvadratmeter utgör lokalyta. Av lokalytan utgörs 444 kvadratmeter av bostadsrättslokaler. Föreningen upplåter 27 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt och 39 lokaler med hyresrätt samt 64 garageplatser (varav 5 mc-platser samt 1 för fettavskiljare).

Lägenhetsfördelning

2 rok 18st
4 rok 3st
5 rok 6st

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdateras varje år.

HA
ME
PWA

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Kabel-tv

Larm

EI

Värme

Hushållssopor

Brandlarm

Städning

Vatten & Avlopp

Grovsopor

Trädgård- & vinterunderhåll

Internetleverantör

Hissar besiktning

Hissar service

Försäkring

Fastighetsskötsel

Låssystem

Alin & Hedenlund FF AB (SBC från och med 2020-01-01).

Com Hem

Multicom Security

Fortum Ellevio

Stockholm Exergi

Stockholm vatten och avfall

Siemens

Städassistans Tommy Östlin

Stockholm vatten och avfall

Suez

Mark- och landskapsteknik AB

Bredbandsbolaget

DNV Inspekta

S:t Eriks Hiss

Söderberg & Partners AB/Bostadsrätterna

Cura Center AB

Aptus

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Per-Ulrik Bergman

ledamot - ordförande

Malin Eriksson

ledamot

Inger Hallström Welén

ledamot

Maria Hedenström

ledamot

Konstantina Mihaylova

ledamot

Maria Phokos

suppleant

Karin Lundgren

suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg

Ordinarie extern

Magnus Hautzel

Ordinarie intern

Styrelsen har enligt årsstämmans beslut ett årsarvode om 302.250 kr att disponera. Sociala avgifter tillkommer.

Valberedning

Åke Hallström

Åsa Rehnberg

Per Carleberg

X

HAH ME PUM
HH

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st.

Utträdande medlemmar under året var 1 st.

Tillträdande medlemmar under året var 2 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49 st.

1 lägenhet har överlåtits under året. Lägenhet 3023-1402.

Väsentliga händelser under året

Verksamhetsåret 2019 har präglats av fortsatt arbete med åtgärder utifrån underhållsplanen, energikartläggningen och lokalstrategin.

Fastigheten

Plåt- och taksäkerhetsarbeten på fastighetens yttertak pågick under våren och slutfördes i juni av företaget STB (Svenska takbeläggningar AB) samt med besiktning av föreningens konsult Lars Bispgård. Nya gångbryggor, takstegar, snörasskydd och räcken vid takluckor monterades och nya uppstigningsluckor och justerade tillträden färdigställdes. Koppartaket är sprött på sina ställen, en del kopparplåt är därför utbytt. Olika installationer försvårade arbetet och mobilmasternas placering på 36:ans tak innebar att planerade åtgärder ej kunde realiseras i hela sin omfattning, andra konstruktioner blev en del av lösningen. Föreningen har fått ett säkrare och kvalitetsmässigt bättre tak på fastighetens alla bostadshus.

Fönsterrenovering genomfördes på kontorsplanet samt i bostadsrättslokaler på gatuplan. Detta föregicks av ett omfattande för- och upphandlingsarbete innan start, entreprenör för arbetet var Tumba Glas AB. Fönsterrenoveringen har inneburit utbyte av rötangripna karmar och karmbottenstycken samt målning av karmar och bågar invändigt, mellan och utvändigt. Nya persienner installerades. För att förbättra inomhusmiljön samt energieffektivisera i fastigheten byttes innerglasen ut till ett kvalitetsmässigt bättre glas, detta stärker fastighetens klimatskal. Fönsterrenovering i en av lokalerna på kontorsplanet kvarstår, vilken planeras utföras under 2020.

Styrelsen har planerat för **fortsatt fönsterrenovering**, som troligen kommer att pågå flera kommande budget-och verksamhetsår framöver, i enlighet med den proposition som beslutades på föreningsstämman 21 maj. En inventering av alla bostadsfönster genomfördes under hösten, syftet är att utreda omfattningen av åtgärdsbehov inför kommande upphandlingsarbete.

Styrelsens arbete att **energieffektivisera** i fastigheten har varit pågående under hela året, bl. a. via fortsatt utbyte av olika tekniska installationer och samordning av energistatus via mät-och reglerstyrning. Alla investeringar syftar till att uppnå högre säkerhetsnivå, effektivare

HA
KH ME PWH

användning och minskad energiförbrukning. Det är viktigt av miljöskäl och stigande energikostnader att fortsätta modernisera fastighetens el-, ventilations- och värmesystem samt att förbättra fastighetens klimatskal för att minska den höga energiförbrukningen.

Modernisering av **elsystemet** har fortsatt under 2019. Uttjänta elcentraler byttes ut, nya kablar drogs och arbetet med att minska antalet abonnemang resulterade i två mot tidigare fyra abonnemang. Styrelsens målsättning är att minska antalet abonnemang till ett enda för fastighetsdelen. Styrelsen påbörjade undersöka möjligheter och konsekvenser av gemensam el för alla boende.

Fastighetens tre **värmeåtervinningssystem** som renoverades under 2018 är välfungerande. Därmed blev uppvärmningen i fastigheten mer energieffektiv än innan, vilket redovisas i det uppföljningsarbete som utförts under året. Att modernisera ventilationssystemet ger förutom minskad energiförbrukning även bättre komfort.

Ett antal fläktar som betjänar flera av lokalerna på Kontorsplanet och COOP butiken har bytts ut till EC fläktar. Fördelar med fläktar med EC-motor är att de är energisnåla, tysta och går att varvtalsreglera steglöst vilket säkerställer att varje fläkt styrs på ett optimalt sätt i förhållande till varje unikt driftfall.

Under året installerades rumsgivare i lägenheterna och i lokalerna för att få bättre överblick av temperatur och därmed bättre möjligheter till reglering av DUC (dataundercentralen).

Styrelsen anlätade under året SENS AB, som har specialistkompetens inom energiområdet, för en förstudie gällande Ny Energilösning i Akterspegeln 18. Förstudiens rapport ska fördjupa och säkerställa de mest intressanta åtgärdsförslagen i Energikartläggningens analys.

Den totala energiförbrukningen minskade, vilket resulterade i lägre energikostnader, trots högre avgifter. Styrelsens mål för fastighetsdelen år 2019 var 150 000 kWh/år (240 742 kWh/år 2018). Utfallet blev 148 020 kWh, en minskning med 92 730 kWh mot år 2018. Fjärrvärmeförbrukningen minskade med 166,20 MWh jämförelsevis med 2018 års förbrukning, samt med 309,60 MWh jämförelsevis med 2017 års förbrukning – redovisningen är normalårskorrigerad. Detta är mycket glädjande siffror och indikerar att jämförelsetal och strävansmål är av grundläggande betydelse i energiplaneringen för fastigheten. Styrelsen har i detta arbete bl. a. sökt stöd och rådgivning av Energikontorets konsulter samt inlämnat flera ansökningar gällande investeringsstöd inom Energimyndighetens projektet *Teknikutveckling och innovation*.

Förberedande arbete för **laddstationer** med nya installationer i nedre garage för kommande efterfrågan på upp till 50 nya laddplatser färdigställdes under året. Laddstationer installerades på två p-platser där hyresgästerna tecknade nya avtal. Ett nytt elmätarskåp för elmätarna till laddstationerna färdigställdes.

Pilträden och en del buskar i **trädgården** förnygringsbeskars, plantor togs bort och ersattes av nya, tulpanlökar planterades på hösten. För att utreda statusen på den skyddade gammeleken på kullen konsulterades en arborist, som under 2020 ska bedöma vitaliteten på eken och se om eventuella åtgärder krävs framöver.

Utredning har påbörjats och besiktning inletts av **34:ans hiss**, då den vid tre tillfällen under hösten haft driftstörningar som gjort att hissen stått stilla i väntan på jourhjälp från St:Eriks hiss. Hissen är den enda av fastighetens tre hissar som inte genomgått en renovering och modernisering sedan husen byggdes 1963, vilket innebär att maskineriet idag saknar

X

YH
ME
PUM

reservdelar och måste återställas manuellt vid stopp.

Bastubelysningen byttes ut p.g.a. förhöjd risknivå för brand och skador, enligt elektriker.

Entréförrådet i 36:an blev tillgängligt för medlemmar så att barnvagnar, rullatorer och mindre barncyklar kan placeras där och inte i trapphusen.

Ett nytt **cykelstall** för medlemmarnas och hyresgästernas behov etablerades i övre garage, innebärande att cykelrummet reserveras för medlemmar.

Alla avtal gällande **fastighetens löpande skötsel** omförhandlades och förnyades. Cura Center AB, Mark & Landskapsteknik AB samt Städ-Assistans Tommy Östlin AB har utfört regelbunden tillsyn och skötsel enligt de serviceavtal som föreningen upprättat för deras olika ansvarsområden gällande fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning. Städ-Assistans, Mattias Östlin, har under året breddat sin kompetens så att han även sköter de brandskyddsronderingar som upprättades inom det systematiska brandskyddsarbetet i fastigheten.

Den årliga översynen av **Aptus systemet** kommer att genomföras av Certego från 2020 och en upprensning av registrerade nyckelbrickor och fjärrkontroller i systemet har påbörjats grundat på tydliga riktlinjer för nyckelbrickor, koder och nycklar i fastigheten.

Fastighetens ritningar har under året setts över, scannats in och lagrats i föreningens digitala arkiv iBinder.

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 medlemmar långsiktigt. Kontorshotellet avvecklades, med anledning av att föreningen hade höga förvaltningskostnader och låga hyresintäkter i förhållande till total yta. En mindre ombyggnation genomfördes av den befintliga lokalen och vidare ska elcentralen bytas ut under 2020. Det f.d. arkivet kommer från 2020 att utgöra ny föreningslokal, med nytt föreningsarkiv. Ombyggnad av arkivet påbörjades under 2019, med fortsättning 2020. Lokalen ska kompletteras med pentry och wc samt nödutgångar. En lokal i nedre garage, f.d. bilverkstad, började byggas om under 2019 till en mindre lokal och 6 garageplatser. Efterfrågan på garageplatser är högre än på större garagelokaler. Lokalen beräknas färdigställas under 2020. En ny hyresgäst flyttade in i en lokal i övre garage. Ytterligare en lokal blev ledig från 2020, då Pix Pal AB valde att flytta till mindre lokal i annan stadsdel.

Föreningens intäktsnivå påverkar fastighetens värde och är avgörande för finansieringen av kommande underhåll och renoveringar i fastigheten. År 2019 ökade intäkterna från lokalerna med ca 110 000 kr, de tre senaste åren har lokalintäkterna ökat med över 1 milj. kr, medelvärde för ökningarna är ca 333 000 kr/år.

Under året behölls samma låga årsavgifter som de senaste åren för medlemmarna.

Under 2019 beslutades om **byte av ekonomisk förvaltare** från 2020 till SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum. Skälet till detta är att få en förvaltare med flera tjänster och större serviceutbud.

X

4/4

NE

ME

RM

Två fastighetslån har lagts om med nya räntenivåer och med bindningstid på 3 månader: från 2019-07-01 summan 7,85 milj kr med ränta 1,04 % och från 2019-12-01 summan 6 milj kr med ränta 1,09 %.

Under året uppdaterades den uthyrningsbara ytan för **fastighetstaxeringen** till korrekta nivåer, ytan minskade därmed med 730 kvm, vilket också innebär en minskad årlig fastighetsskatt. Nyckeltal i årsredovisningen blir därmed inte direkt jämförbara för tidigare år.

Av föreningens **gemensamma lokaler** har tvättstugan bokats i genomsnitt 20 pass per vecka (57 %) och bastun har använts vid 74 tillfällen. Övernattningsslagenheten har varit uppbokad under 20 av årets veckor för att användas som omklädnings- och lunchrum av de hantverkare som haft långtidsprojekt i fastigheten. Utöver det har den varit uthyrd till medlemmar 7 nätter under året.

Övrigt

Under 2019 bytte styrelsen **mailadress** till info@akterspegeln18.se för all extern kommunikation från styrelsen och för alla medlemmar och andra intressenter till styrelsen. Samtidigt upprättades en ny adress för felanmälan inom fastigheten, adressen är Felanmälan@akterspegeln18.se.

Nya trappregister/anslagstavlor med uppdaterad information sattes upp i varje port.

Flera **inbrott** har skett i källarplanet, både till lägenheternas källarkontor, till hyresgästers förråd och till el-centralerna med skadegörelse som resultat. Inbrotten är polisanmälda.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete för informationsspridning och medlemmars delaktighet via medlemsträffar, föreningens webbplats och utdelning av medlemsutskick i brevlådor och anslag i trapphusen.

Styrelsen bjöd in till tre **medlemsmöten** och två trädgårdskvällar samt höll stämma den 21/5. På medlemsmötena informerade styrelsen om pågående och kommande underhållsarbeten, om den energieffektivisering som pågår inom fastigheten samt om det lokalstrategiska arbetet som styrelsen driver sedan 2016. Medlemsmötet i december bjöd på glögg och traditionsenligt bakverk. På medlemsträffarna i trädgården utfördes försommar- och höstarbete i trädgården, kvällarna avslutades med gemensam förtäring.

Föreningens webbplats är en kostnadsfri medlemsförmån från Bostadsrätterna och har varit igång sedan maj 2016. Under år 2019 publicerades 210 nyheter på webbplatsen, tillsammans med annan information om vår fastighet och förening. Antalet besökare och antalet besök på föreningens hemsida har ökat kontinuerligt och år 2019 uppvisar det högsta antalet besök och unika användare. Styrelsen beslutade använda nuvarande webbplats även kommande år eftersom det är ett effektivt, miljövänligt och kostnadsmedvetet sätt att sprida och ta del av information.

Föreningens **förebyggande brand-, säkerhets- och olycksarbete** skärptes under året, i syfte att uppnå ett mer tillförlitligt brandskydd och en högre säkerhetsnivå inom fastigheten. Systematiska brandskyddsronderingar med genomgripande utrensning av otillåten förvaring genomfördes och den grundläggande nivån för säkerhet inom fastigheten höjdes betydligt.

Styrelsen intensifierade informationsarbetet, kring vilka villkor för ordning och säkerhet som är rådande inom fastigheten, till medlemmar och hyresgäster med hänvisning till föreningens

Handwritten signatures and initials: JH, ME, Pw, and others.

Stadgar, Ordningsregler och gällande avtal. Föreningens grundläggande nivå för trivsel och säkerhet ska även fortsättningsvis höjas, både enskilda medlemmar och hyresgästers ansvarstagande för att följa ordningsregler och avtal kan ytterligare förbättras.

Föreningens **pantförteckning** har kvalitetsgranskats under året, ett arbete som delvis fortsätter under 2020 i samarbete med SBC.

Föreningen har under året fortsatt varit **medlem** i intresseorganisationerna Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, vilket styrelsen beslutat att föreningen även ska vara under 2020. Styrelsen har också varit representerade i Bostadsrätternas fullmäktige.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	97	97	97	193	191
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 295	14 295	14 295	14 295	14 295
Elkostnad/kvm totalyta	27	37	39	33	37
Värmekostnad/kvm totalyta	127	129	136	129	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	11	9	11	10
Lån/kvm totalyta	4 883	4 461	4 461	4 461	4 461

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms Kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 219	7 040	6 704	6 338
Resultat efter finansiella poster	-707	-437	-129	-381
Soliditet (%)	28,13	26,85	28,13	27,63

HA
NE
TH

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget Kapital
Belopp vid årets ingång	31 319 475	5 922 426	807 000	-23 244 769
Reservering till fond för yttre underhåll			206 400	-206 400
Årets resultat				-706 693
Belopp vid årets utgång	31 319 475	5 922 426	1 013 400	-24 157 862

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 244 769
Reservation till yttre fond enligt stadgar	-253 200
årets förlust	-706 693
	-24 204 662
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-24 204 662
	-24 204 662

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

X

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	7 219 213	7 363 977
		12 428	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 231 641	7 363 977
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader			
Personalkostnader	3	-6 329 992	-6 208 005
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella	4	-397 676	-356 208
anläggningstillgångar			
Summa rörelsekostnader	5, 6	-579 148	-579 148
Rörelseresultat		-7 306 816	-7 143 361
		-75 175	220 616
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter			
Summa finansiella poster		-631 518	-657 735
Resultat efter finansiella poster		-631 518	-657 735
		-706 693	-437 119
Resultat före skatt		-706 693	-437 119
Årets resultat		-706 693	-437 119

4/11 ME
1/11 PM

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 905 473	51 483 565
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 299	8 355
Summa materiella anläggningstillgångar		50 912 772	51 491 920
Summa anläggningstillgångar		50 912 772	51 491 920
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		239 226	98 241
Övriga fordringar		177 274	193 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 276	124 823
Summa kortfristiga fordringar		507 776	416 281
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 968 247	3 224 163
Summa kassa och bank		1 968 247	3 224 163
Summa omsättningstillgångar		2 476 023	3 640 444
SUMMA TILLGÅNGAR		53 388 795	55 132 364

UHF
KHT
ME
PWH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll		1 013 400	807 000
Summa bundet eget kapital		38 255 301	38 048 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 451 169	-22 807 650
Årets resultat		-706 693	-437 119
Summa fritt eget kapital		-24 157 862	-23 244 769
Summa eget kapital		14 097 439	14 804 132
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	37 725 000	37 725 000
Summa långfristiga skulder		37 725 000	37 725 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		933 875	769 396
Skatteskulder		60 698	31 170
Övriga skulder		259 364	449 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 420	1 353 278
Summa kortfristiga skulder		1 566 357	2 603 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 388 796	55 132 364

ME
RM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	25-100
Inventarier, verktyg och installationer	25

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	255 161	251 093
Hysesintäkter	6 638 780	6 527 738
Övriga intäkter	325 271	585 146
	7 219 212	7 363 977

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Reparation, drift och underhåll		
El	3 613 236	3 190 593
Fjärrvärme	207 254	317 016
Vatten	1 051 343	1 168 636
Sophämtning	95 096	94 338
Försäkring	40 729	36 786
Städning	94 478	84 722
Snöskott/sandning	134 575	164 214
Förvaltningsarvode	23 490	28 272
Övr. förvaltning kostnader	210 592	277 065
Fastighetsskötsel	66 554	126 266
Revisionsarvode	93 492	120 255
Övriga kostnader administration	42 277	30 787
Fastighetsskatt och avgift	209 226	210 956
	421 179	358 099
	6 303 521	6 208 005

Not 4 Medelantalet anställda

	2019	2018
Antal styrelsemedlemmar	5	5

Handwritten signatures and initials: *ME*, *RM*, *PH*

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	56 776 166	56 776 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 776 166	56 776 166
Ingående avskrivningar	-5 292 600	-4 714 508
Årets avskrivningar	-578 092	-578 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 870 692	-5 292 600
Utgående redovisat värde	50 905 474	51 483 566
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	46 200 000
Taxeringsvärden mark	31 400 000	22 600 000
	84 400 000	68 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	219 468	219 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 468	219 468
Ingående avskrivningar	-211 113	-210 057
Årets avskrivningar	-1 056	-1 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 169	-211 113
Utgående redovisat värde	7 299	8 355

Not 7 Långfristiga lån

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken 200330 1,04%	-7 850 000	-7 850 000
Handelsbanken 200930 1,07%	-7 875 000	-7 875 000
Handelsbanken 200930 1,07%	-1 000 000	-1 000 000
Handelsbanken 220930 3,35%	-6 000 000	-6 000 000
Handelsbanken 241201 1,08%	-6 000 000	-6 000 000
Handelsbanken 230301 1,41%	-4 000 000	-4 000 000
Handelsbanken 230301 1,41%	-5 000 000	-5 000 000
	-37 725 000	-37 725 000

Not 8 Ställda säkerheter

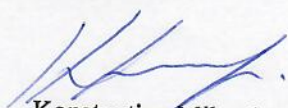
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 225 000	38 225 000
	38 225 000	38 225 000

ME
12/17
P04

Stockholm 2020-05-26



Per-Ulrik Bergman
Ordförande



Konstantina Mihaylova



Malin Eriksson

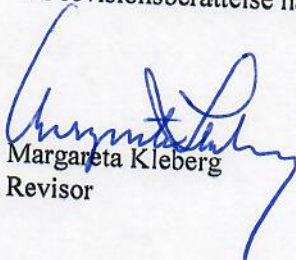


Inger Hallström Welen

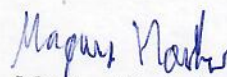


Maria Hedenström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-01



Margareta Kleberg
Revisor



Magnus Hautzel
Lekmannarevisor

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 2019.

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 2019 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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.

X

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 2019 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorns 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 den 16 2020

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Lekmannarevisor

