



Välkommen till årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 9
Flerårsöversikt	s. 10
Förändringar i eget kapital	s. 11
Resultatdisposition	s. 11
Resultaträkning	s. 12
Balansräkning	s. 13
Kassaflödesanalys	s. 15
Noter	s. 16
Underskrifter	s. 24

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-26 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 18	2005	Stockholm

Föreningen innehar äganderätt för marken.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna, Söderberg & Partner Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 195 kvm, 39 hyreslokaler (5087 kvm) och 6 bostadsrättslokaler (444kvm), lokalernas totalyta är 5 531 kvm. Byggnadernas totalyta är 7726 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Ulrik Bergman	Ordförande
Maria Hedenström	Styrelseledamot
Inger Hallström Welén	Styrelseledamot
Konstantina Mihaylova	Styrelseledamot
Pär Lindkvist	Styrelseledamot
Philip Smith	Styrelseledamot

Valberedning

Åke Hallström, Marie Axelsson, Per Carleberg

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg Aktoriserad revisor BDO Mälardalen AB
Magnus Hautzel Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Underhåll av gårdsbrunnar och rör
- 2023** ● Ny tömningsanordning fettavskiljarna nedre garage
Provtagning av balkonger
Renovering av tre bostadshus fasadsocklar
OVK lägenheter - uppföljande åtgärder
- 2022** ● Fönsterrenovering lägenheter - Renovering av samtliga lägenhetsfönster
Balkonger - Förstudie
- 2021** ● Fönsterrenovering lägenheter - Provmontage av 3 fönsterpartier
OVK lokaler - Reparationer av ventilationen
Byte av el-centraler - Byte av el-central i 36:an m.fl.
Garagegolv - Betonggolv i nedre garage lagades
- 2020-2021** ● Plåtdörrar - Utbyte av plåtdörrar i källarplan
Radonmätning lägenheter - Radonmätning vintern 2020-2021 i 9 lägenheter
- 2020** ● Brandlarm - Brandlarmsanläggningen förnyades
- 2019-2021** ● Fläktar - Utbyte/renovering av fläktar i garage-, butiks- och kontorsplan
- 2019-2020** ● Fönsterrenovering lokaler - Fönsterrenovering av kontorsplanet och brlokaler gatuplan
- 2019** ● Plåt- och taksäkerhet - Plåt- och taksäkerhetsåtgärder
- 2018-2021** ● Dataundercentral - DUC, dataundercentral, ett webbaserat styrsystem för mätning, styrning och kontroll av el-, värme- och ventilationssystemet installerades
Laddstationer - Laddstationer installeras på efterfrågan
Ventilationssystem - Ventilationssystemet renoveras fortlöpande
Elsystem - Elsystemet renoveras fortlöpande

- 2018** ● Värmeåtervinningssystem - Tre värmeåtervinningssystem renoverade
- 2017-2018** ● Takfönster lägenheter - Provmontage och utbyte av samtliga takfönster i lägenheterna på övre plan
- 2017** ● OVK lägenheter - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av lägenheterna med godkänt resultat
Provmontage fönster - Provmontage av fönsterrenovering och bullermätning för lägenheterna
Soprum - Ombyggt och utökat soprum
- 2016-2018** ● Garageramp - Renoverat nedre garagerampen
Avgasare i UC - Installerat avgasare i undercentralen
- 2016** ● Låssystem - Uppdaterat låssystem för portar och sopnedkast
Nytt cykelrum - Inrett och renoverat nytt cykelrum
- 2015** ● Armaturer - Bytt ut samtliga armaturer i trapphus, garage, slussar och förråd
Bevattningsystem - Installerat bevattningsystem i trädgården
- 2014-2016** ● Stambyte - Bytt ut alla stammar, nya badrum
- 2014** ● Nytt brandlarm - Installerat nytt brandlarm i trapphusen
- 2013-2014** ● Nya kylanläggningar - Installerat tre nya kylanläggningar i tre lokaler
- 2013** ● Nya hushållsfläktar - Installerat tre nya hushållsfläktar
- 2012-2013** ● Säkerhetsdörrar - Installerat säkerhetsdörrar till alla boende och några kontor
- 2012** ● Balkongdörrar - Bytt ut alla balkongdörrar
- 2011-2012** ● Undercentral - Bytt ut och uppgaderat undercentralen
- 2011** ● Hiss 38:an - Totalrenovering av hissen
- 2010-2011** ● Målning väggar i garage - Målning av väggar i övre och nedre garagen
Byte av fönsterparti - Byte av fönsterparti till restaurangen
Bastu - Byggt en bastu
- 2010** ● Fasadbelysning - Ny belysning under Baldakinen
Bredband - Installerat bredband i lägenheterna
- 2009-2011** ● Övernattningsslägenhet - Gjort i ordning en övernattningsslägenhet
- 2009** ● Balkonger - Renovering
Målning av garagegolv - Renovering av övre garages golv
- 2008-2009** ● Dränering - Dränering runt 34, 36 och 38:an

- 2008** ● Tvättstuga - Byggt ny tvättstuga
- 2007-2008** ● Automatlådor/bokningssystem - Bokningssystem och automatöppnare installeras för tvättstuga och gemensamma utrymmen
- 2007** ● Reglercentral - Ny reglercentral har installerats
- 2006-2007** ● Termostater - Nya termostater har installerats i hela fastigheten

Planerade underhåll

- 2024** ● Ventilationsåtgärder hyreslokaler
- Uppgradering Coops fönster
- Underhåll av gårdsbrunnar och rör

Avtal med leverantörer

Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
EI	Ellevio AB
Hushållsavfall	Stockholm vatten och avlopp (SVOA)
Brandlarm	Siemens AB
Städning t.o.m. 30/9	Städ-Assistans Östlin AB
Städning fr.o.m. 1/10	KEAB-gruppen AB
Vatten och avlopp	Stockholms Vatten och avlopp (SVOA)
Grovavfall	Prezero Recycling AB
Trädgård- och vinterunderhåll	Gssons Trädgårdsentreprenad AB
Bredbandsleverantör	Stockholms Stadsnät AB
Larm	Multicom Security AB, SOS Alarm
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hisservice	S:t Erikshiss AB
Fastighetsskötsel	Cura Center AB
Låssystem Aptus	Assa Abloy AB, Certego AB
Digitalt arkiv	iBinder Sverige AB
Mailserver	Svenska Domäner Hosting AB
Trapphusmattor	Elis Textil Service AB
Kontroll brandredskap	Södertörns Brandtjänst AB
Garagestädning nedre garage	Tingvalla Mark AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

År 2023 har i föreningen präglats av en återgång till mer normala förhållanden efter den omfattande pandemin och föreningen har nu en komplett lokaluthyrning, ökade intäkter och bättre samarbeten med leverantörer. Vidare har årets präglats av hög inflation och därmed stigande priser och ökade räntor både för föreningen och för medlemmarna.

Styrelsen har fortsatt arbetat med planering och åtgärder utifrån underhållsplanen och energikartläggningen, och kan konstatera att arbetet inom föreningen och fastigheten år 2023 har som vanligt varit omfattande, med flera stora underhållsåtgärder i syfte att förvalta föreningens egendom på bästa sätt, förbättra boendemiljön, öka intäkterna och fastighetens värde.

Fastigheten:

Den omfattande fönsterrenoveringen för samtliga bostäder färdigställdes och avslutades under året med gott resultat. Fler fönsterventiler installerades. Fönsterbytet till energiglas bevakas under kommande år för att utvärdera effekterna av minskad energiförbrukning. Det bullerglas som installerades minskade bullret och föreningen kunde utkvittera ett fönsterbidrag för lägre bullernivåer från Stockholms Stad. Vidare har takfönstren i etagelägenheterna garantibesiktigats och godkänts med några mindre anmärkningar som skall åtgärdas.

Förutom förnyade fönsterventiler, byttes även köksventilerna mot yttervägg i alla lägenheter. OVK för bostäderna underkändes, ny avstämning av ventilationen planeras till 2024. Arbetet med att underhålla och utveckla ventilationssystemet pågår fortlöpande, under 2023 har ytterligare delar av anläggningen digitaliserats med mål att få en bättre styrning av systemet, öka tillförlitligheten och minska energianvändningen.

Styrelsens arbete för att ytterligare energieffektivisera i fastigheten pågick under året, bl.a. via fortsatt utbyte av olika tekniska installationer och samordning av energistatus via mät- och reglerstyrning för energioptimering inom fastigheten. En ny Energideklaration utfördes, vilken visar på minskad energiprestanda jämfört med värdena i 2018 års energideklaration. Minskningen är resultat av ändrade beräkningsgrunder och de energioptimerande åtgärder som har genomförts.

Elförbrukningen för året visar 203 653 kWh, en ökning med 19 028 kWh jämfört med året innan. Fjärrvärmeförbrukningen var 1 204 MWh, en ökning med 41 MWh jämfört med 2022 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. Det fasta elprisavtalet med Fortum gick ut den 30 november 2023 och ersattes med ett rörligt avtal. Fram till dess har föreningen haft stor glädje av att under större delen av året kunna behålla ett tidigare, lägre pris. Elen är fortsatt fossilfri.

Stockholms Exergi aviserade under hösten höjda priser för fjärrvärmes med 12% för 2024. I samarbete med Fastighetsägarna skickade styrelsen in ett överklagande till Fjärrvärmenämnden med begäran om medling. Beslut från Fjärrvärmenämnden väntas under 2024, fram till dess gäller 2023 års pris.

Arbetet med att förnya fastighetens elanläggning fortsatte under 2023, ett antal el-centraler och installationer byttes under året med syfte att uppnå ökad elsäkerhet och effektivare elanvändning. Fastighetsel 3-fas installerades på gården för att kunna förbättra och möjliggöra renoveringsarbeten.

Garageportarna har försetts med luftriddar i syfte att minska energiförbrukningen och hålla ett bra inomhusklimat. Luftriddarna spärrar av mellan två temperaturzoner, vilket bidrar till att energiförluster och kallras förhindras vid kyligt väder.

Fortsatt modernisering av ventilation, elanläggning och brandlarm kommer att pågå under kommande år. Under året genomfördes avlopps- och stamspolning av samtliga rör och stammar.

Tvättstugans avloppssystem åtgärdades för att förebygga stopp i avloppet. Nytt torkskåp köptes in till tvättstugan.

Föreningen har under 2023 påbörjat renovering av rör och brunnar på gården. Rören är gamla, de flesta sedan 1963, och många av dem är kraftigt rostangripna.

Effekten av detta blir problem med läckage till våra hyreslokaler under gårdsplanet, men också en ökad risk för skador på hela husets betongkonstruktion.

Under hösten filmades rören, i många fall var de helt igenväxta av rötter och fulla med jord och sten så att vatten från gården inte kan avledas. Alla brunnar på gräsytor har grävts upp och rensats. Ett stuprörsutkast har relinats resp. rör bytts klart. Reliningen sker genom tätskiktet och betongvalvet, och där så är möjligt sker rörbyten. Till arbetet hör även att rörledningar genom huset, ner till våra hyreslokaler och ner till garage, också måste bytas. Där finns både stamledningar och sandfång som skall åtgärdas.

Arbetet med dräneringen av gården och rörarbetena kommer att fortsätta under minst hela 2024, ev. längre. När arbetena är genomförda, kommer vi att ha en mycket bättre dränering av gårdsplanet och en högre hållbarhet genom mindre påfrestningar på befintligt tätskikt. Hållbarheten på tätskiktet bedöms förlängas åtskilliga år.

Under tidig höst åtgärdades den dilationsfog med därtill hörande stuprörsutkast, som finns mellan de två huvudsakliga huskropparna, p.g.a. läckage. Arbetena utfördes från gården vid 36:an och från övre garaget lokal 1034.

Uteplatsen i västra hörnet av gården översvämmades av sommarens regnoväder då bl.a. dräneringarna var otillräckliga och även de fyllda med rötter. Följden av den stillastående vattenmängden på ytan blev vatteninträning i lokalerna under uteplatsen. Hela uteplatsen grävdes därför upp, nytt tätskikt, ny dränering och nya rör anlades, buskage och växtlighet rensades bort för att möjliggöra arbetena. Uteplatsen och gångstigen dit belades slutligen med älvdalskvartsit, lika gården i övrigt.

Trädgården har fortsatt haft samma leverantör, G:sson. Under året har efterarbete med växtligheten i trädgården pågått efter byggställningarna i samband med fönsterrenoveringen. Fortsatt påverkan skedde i trädgården i samband med arbetena med gårdsbrunnarna, vilket kommer att fortsätta under 2024.

Under året installerades 2 nya laddstationer i nedre garage, så att det sammanlagt finns 13 laddstationer.

De två fettavskiljarna i nedre garage har försetts med en ny tömningsanordning fram till gatan vid restaurangen. Den tidigare tömningen i garaget var bristfällig med risk för läckage, dålig arbetsmiljö och olägenheter för hyresgäster och medlemmar med dålig lukt. Fettavskiljarna används av restaurangen och Coop och är obligatoriska för deras verksamhet.

Tidigare genomförd förstudie av balkongerna följdes upp av en mer omfattande balkongundersökning, vilken genomfördes av Stockholms Betong Konsult AB. Samarbetet med Stockholm Betong Konsult AB avses fortsätta, de kommer att vara behjälpliga med bygglovsansökan inför en total balkongrenovering. Bygglovsansökan planeras till år 2025.

Under året demonterade Telia utrangerade mobilmaster på 36:ans tak och ersatte dem med nya.

Vissa renoverings- och förbättringsarbeten har utförts i hyreslokaler och i fastighetens gemensamma utrymmen. Därutöver har renovering och målning skett av bostadshusens fasadsocklar.

Cura Center AB har fortsatt varit föreningens fastighetsskötare, medan Östlin Städ-Assistans AB har skött den löpande städningen samt fortsatt skött de systematiska brandskyddsronderingarna t.o.m. 30 september. Därefter har KEAB-gruppen övertagit den löpande städningen av trapphus och gemensamma utrymmen samt Cura Center AB har övertagit de systematiska brandskyddsronderingarna.

Cura Center AB har fortsatt hanterat föreningens Aptus-system med ny- och avregistrering av användare, utlämning av brickor och fjärrkontroller samt byte av portkoder två gånger per år.

Flera inbrott har skett i föreningens garage, trapphus 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.

Planering för arbetet med Coops ramp till sitt lastintag, Eldarvägen, har fortsatt. Arbetet syftar till att förstärka och förbättra rampen. Besiktning av rampen utfördes av Stockholms Betong Konsult AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Samtliga lokaler i föreningen var uthyrda till marknadsmässiga hyresnivåer.

Flera lokalavtal omförhandlades till en högre hyresnivå. Därutöver har index-höjningarna för lokalavtalen varit betydande under 2023.

Föreningens intäktsnivå är avgörande för finansieringen av kommande underhåll och renoveringar i fastigheten. År 2023 ökade hyresintäkterna 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 har anlitat 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 2024.

Föreningen anlitar fortsatt samma ekonomiska förvaltare, SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum. Räntekontot via SBC har fortsatt använts för föreningens medel och genererat ränta. Under året lanserade SBC en ny kundportal Hemma.sbc.se

Av föreningens gemensamma lokaler har tvättstugan bokats 160 gånger under året, bastun har bokats 15 gånger. Övernattningslägenheten öppnades för bokning, efter lokalbehov för hantverkare året innan, och har bokats 12 gånger med totalt 20 dygn av medlemmar.

Tvättstugan var stängd ca 2 veckor för renovering under 2023.

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.

Förändringar i avtal

Nya leverantörer har tillkommit under året, bl.a. bredbandsleverans från Stockholms Stadsnät AB vilket innebar att samarbetet med Telenor AB (f.d. Bredbandsbolaget) avslutades. Det befintliga nätet används av den nya leverantören, samtliga boende erhöll ny router och möjlighet för ip-telefoni. Vidare har ny leverantör gällande städning av gemensamma utrymmen anlitats, KEAB-gruppen AB.

Övriga uppgifter

Föreningen höll stämma den 29 juni samt extra stämma den 28 september.

Vid stämmorna antogs nya stadgar, bl.a. med anledning av ändringar i Bostadsrättslagen.

Styrelsen bjöd in till en medlemsträff i trädgården under våren, samt en under hösten.

Vårens medlemsträff innebar samtidigt att föreningen firade fastigheten 60 år med kalas i trädgården.

Ett medlemsmöte med information om arbetena med dagbrunnar på gården m.m. anordnades under december.

Föreningens webbplats är den viktigaste kanalen för styrelsens information om fastigheten och föreningen till medlemmar, hyresgäster, mäklare och andra intressenter. Under år 2023 publicerades 209 nyheter på webbplatsen, samt uppdaterades annan information om fastigheten och föreningen.

Medlemsinformation i pappersformat delades ut i brevlådorna samt anslogs i trapphusen.

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

Styrelsen har under året varit engagerad i Grannsamverkan – 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 19 protokollförda styrelsemöten samt däremellan ett stort antal arbetsmöten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 986 990	7 763 646	7 168 858	6 381 086
Resultat efter fin. poster	387 461	-6 216 755	1 253 843	-3 412
Soliditet (%)	18	17	28	26
Yttre fond	337 200	610 976	273 776	1 313 400
Taxeringsvärde	112 400 000	112 400 000	84 400 000	84 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	96	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	2,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 405	14 295	14 295	14 295
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 920	4 883	4 883	4 883
Sparande per kvm totalyta, kr	287	259	333	242
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	32	31	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	157	124	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	15	14	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	204	170	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	149,50	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	31 319 475	-	-	31 319 475
Upplåtelseavgifter	5 922 426	-	-	5 922 426
Fond, yttre underhåll	610 976	-610 976	337 200	337 200
Balanserat resultat	-22 505 007	-5 605 779	-337 200	-28 447 986
Årets resultat	-6 216 755	6 216 755	387 461	387 461
Eget kapital	9 131 115	0	387 461	9 518 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 110 786
Årets resultat	387 461
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-337 200
Totalt	-28 060 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	337 200
Balanseras i ny räkning	-27 723 325

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 986 990	7 763 646
Övriga rörelseintäkter	3	88 910	111 970
Summa rörelseintäkter		10 075 900	7 875 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 675 631	-11 885 484
Övriga externa kostnader	9	-821 222	-684 021
Personalkostnader	10	-486 278	-420 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 647	-578 966
Summa rörelsekostnader		-8 370 778	-13 568 507
RÖRELSERESULTAT		1 705 122	-5 692 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 156	4 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 327 817	-528 785
Summa finansiella poster		-1 317 661	-523 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		387 461	-6 216 755
ÅRETS RESULTAT		387 461	-6 216 755

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	48 789 321	49 171 353
Maskiner och inventarier	14	76 589	4 133
Pågående projekt	13	32 426	55 346
Summa materiella anläggningstillgångar		48 898 336	49 230 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 898 336	49 230 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		232 399	635 620
Övriga fordringar	15	2 264 760	2 458 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	55 791	55 868
Summa kortfristiga fordringar		2 552 950	3 149 672
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 744	7 249
Summa kassa och bank		8 744	7 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 561 694	3 156 920
SUMMA TILLGÅNGAR		51 460 030	52 387 752

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll		337 200	610 976
Summa bundet eget kapital		37 579 101	37 852 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 447 986	-22 505 007
Årets resultat		387 461	-6 216 755
Summa fritt eget kapital		-28 060 525	-28 721 762
SUMMA EGET KAPITAL		9 518 576	9 131 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	13 875 000	27 725 000
Övriga långfristiga skulder		125 000	0
Summa långfristiga skulder		14 000 000	27 725 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 140 004	10 000 000
Leverantörsskulder		802 986	2 437 881
Skatteskulder		80 988	58 917
Övriga kortfristiga skulder		377 934	999 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 539 542	2 035 151
Summa kortfristiga skulder		27 941 454	15 531 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 460 030	52 387 752

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 705 122	-5 692 891
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	387 647	578 966
	2 092 769	-5 113 924
Erhållen ränta	10 156	4 921
Erlagd ränta	-1 300 061	-528 785
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	802 864	-5 637 788
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	443 151	-380 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 757 943	3 068 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-511 928	-2 949 701
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 152	-55 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 152	-55 346
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 305 858	0
Amortering av lån	-1 015 854	0
Depositioner	125 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	415 004	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-152 076	-3 005 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 348 209	5 353 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 196 134	2 348 209

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	4 - 5 %
Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	192 960	192 988
Årsavgifter lokaler	61 314	62 172
Hysesintäkter lokaler	79 334	94 291
Hysesintäkter lokaler, moms	8 703 577	6 962 456
Hysesintäkter garage	79 977	77 434
Hysesintäkter garage, moms	669 083	673 600
Hysesintäkter förråd	0	5 600
Hysesintäkter förråd, moms	5 604	0
Deb. fastighetskatt	900	0
Deb. fastighetskatt, moms	349 666	0
Hyes- och avgiftsrabatt	-77 363	-305 367
Hyes- och avgiftsrabatt, moms	-199 250	0
Dröjsmålsränta	6 324	0
Pantsättningsavgift	525	483
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	310	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	110 095	0
Öres- och kronutjämning	-5	-11
Summa	9 986 990	7 763 646

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	74 047
Extra statligt stöd	-15 000	15 000
Övriga erhållna bidrag	100 800	0
Övriga intäkter	2 800	22 623
Återbäring försäkringsbolag	0	300
Övriga intäkter, moms	310	0
Summa	88 910	111 970

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	72 891	63 425
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 928	25 816
Fastighetsskötsel gård enl avtal	195 601	121 998
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	71 985	112 102
Städning enligt avtal	127 751	112 576
Städning utöver avtal	9 989	32 993
Sotning	22 045	4 236
Besiktningar	4 641	0
Hissbesiktning	0	10 470
Energideklarationer	4 430	0
Brandskydd	50 373	54 173
Bevakning	18 059	29 001
Myndighetstillsyn	2 802	0
Gårdkostnader	0	11 781
Gemensamma utrymmen	2 025	15 282
Garage/parkering	28 743	0
Snöröjning/sandning	144 499	136 658
Serviceavtal	47 976	65 686
Mattvätt/Hyrmattor	15 106	18 439
Förbrukningsmaterial	9 470	11 604
Summa	855 314	826 240

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	37 008	103 549
Installationer	10 989	0
Bostadsrättslägenheter	5 250	0
Hyseslokaler	60 131	171 013
Tvättstuga	88 389	32 758
Trapphus/port/entr	0	1 962
Dörrar och lås/porttele	73 687	82 095
Övriga gemensamma utrymmen	0	407
VVS	53 927	46 827
Värmeanläggning/undercentral	33 699	7 642
Ventilation	69 920	28 798
Elinstallationer	666 552	544 386
Tele/TV/bredband/porttelefon	16 586	0
Hissar	27 351	21 695
Fasader	64 293	0
Fönster	0	369
Mark/gård/utemiljö	720 407	4 618
Garage/parkering	41 159	41 575
Vattenskada	0	3 511
Skador/klotter/skadegörelse	2 683	763
Summa	1 972 032	1 091 966

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	942 751
Lokaler	140 335	1 121 017
Tvättstuga	77 228	0
VVS	238 495	0
Ventilation	0	52 649
Elinstallationer	17 967	80 164
Fasader	92 129	57 209
Fönster	407 896	5 303 828
Balkonger/altaner	21 406	0
Mark/gård/utemiljö	315 392	0
Garage/parkering	132 553	82 726
Summa	1 443 400	7 640 343

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	289 501	248 855
Uppvärmning	1 174 317	1 210 152
Vatten	138 809	118 934
Sophämtning/renhållning	83 827	66 773
Summa	1 686 454	1 644 714

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	128 534	102 919
Skadedjursförsäkring	12 800	0
Markhyra/väggavgift/avgälder	26 520	21 670
Kabel-TV	8 258	6 936
Bredband	55 416	65 684
Fastighetsskatt	486 903	485 013
Summa	718 431	682 222

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	4 503	405
Juridiska åtgärder	49 813	122 759
Inkassokostnader	8 332	5 117
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	82 581	38 683
Styrelseomkostnader	106	1 856
Fritids och trivselkostnader	1 634	4 709
Föreningskostnader	46 571	20 867
Studieverksamhet	0	4 256
Förvaltningsarvode enl avtal	101 621	89 056
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	56 566	89 100
Konsultkostnader	448 753	295 620
Bostadsrätterna Sverige	6 710	6 610
Föreningsavgifter	5 365	4 834
OBS-konto	0	150
Summa	821 222	684 021

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	426 297	367 248
Övriga arvoden	4 000	999
Bilersättning skattefri	0	1 015
Arbetsgivaravgifter	55 981	50 773
Summa	486 278	420 035

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 327 817	528 749
Övriga räntekostnader	0	36
Summa	1 327 817	528 785

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 776 166	56 776 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 776 166	56 776 166
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 604 813	-7 026 901
Årets avskrivning	-382 032	-577 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 986 845	-7 604 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 789 321	49 171 353
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 143 803</i>	<i>18 143 803</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	48 400 000	48 400 000
Summa	112 400 000	112 400 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	55 346	0
Anskaffningar under året	32 426	55 346
Färdigställt under året	-55 346	0
Vid årets slut	32 426	55 346

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	219 468	219 468
Inköp	78 071	0
Utgående anskaffningsvärde	297 539	219 468
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-215 335	-214 280
Avskrivningar	-5 615	-1 055
Utgående avskrivning	-220 950	-215 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 589	4 133

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	142 757	120 110
Klientmedel	0	2 336 792
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	62 500
Övriga kortfristiga fordringar	-65 387	-65 387
Transaktionskonto	2 179 700	0
Borgo räntekonto	7 690	4 169
Summa	2 264 760	2 458 184

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	10 010	18 842
Förutbet försäkr premier	40 332	35 071
Förutbet kabel-TV	2 185	1 955
Förutbet bredband	3 264	0
Summa	55 791	55 868

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	1,08 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	3,83 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-12-30	3,99 %	7 875 000	7 875 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,79 %	990 004	1 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,38 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,79 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-12-30	4,02 %	7 850 000	7 850 000
Handelsbanken	2024-03-21	4,79 %	300 000	0
Summa			38 015 004	37 725 000
Varav kortfristig del			24 140 004	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 965 024 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	9 669	8 049
Uppl kostn el	39 726	18 773
Uppl kostnad Värme	192 696	167 529
Uppl kostn räntor	33 435	5 679
Uppl kostn vatten	23 720	22 009
Uppl kostnad Sophämtning	12 134	7 094
Uppl kostnad arvoden	144 100	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 008	0
Förutbet hyror/avgifter	2 065 055	1 806 018
Summa	2 539 542	2 035 151

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 725 000	38 225 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 kommer arbetet med förstärkning av gårdsbrunnarnas rör och rörgenomföringar till undre etage att fortsätta för att öka hållbarheten hos gårdens tätskikt och undvika vattenläckage i hyreslokaler och garage. Coops fönster kommer att ersättas med nya energiglas, bättre isolering och förbättrad värmehållning i lokalen. Ventilationsåtgärder för förbättrad ventilation i flera hyreslokaler kommer att utredas och genomföras under 2024.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Per-Ulrik Bergman
Ordförande

Maria Hedenström
Styrelseledamot

Inger Hallström Welén
Styrelseledamot

Konstantina Mihaylova
Styrelseledamot

Pär Lindkvist
Styrelseledamot

Philip Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 10:26

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf · 20.05.2024 10:48

DOCUMENT ID:
B1xLctOQA

ENVELOPE ID:
HkxIAtdQA-B1xLctOQA

DOCUMENT NAME:
Brf Akterspegeln 18, 769607-9552 - årsredovisning 2023.pdf
26 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGER MARIA K HALLSTRÖM WEL ÉN ingerhawe@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:51 20.05.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/10) IP: 217.213.134.95
2. Pär Jonas Lindkvist par.lindkvist@peab.se	Signed Authenticated	20.05.2024 11:21 20.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/07) IP: 193.45.95.20
3. Konstantina Metodieva Mihaylova konstantina.mihay@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 12:31 20.05.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/15) IP: 95.202.59.201
4. ANNA MARIA HEDENSTRÖM maria.hed@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 22:04 20.05.2024 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/01) IP: 82.183.47.164
5. Philip Marcus Smith philipsmithswe@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 10:56 21.05.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/08) IP: 94.191.137.190
6. PER-ULRIK BERGMAN arpebe3@outlook.com	Signed Authenticated	22.05.2024 09:08 20.05.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/23) IP: 145.14.96.201
7. MAGNUS NILS RICHARD HAUTZEL magnus_hautzel@yahoo.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:15 22.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/01) IP: 145.14.96.76
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:26 22.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18
Org.nr. 769607-9552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2023 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 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.

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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 10:25

SENT BY OWNER:

Patric Sydorf · 21.05.2024 17:05

DOCUMENT ID:

HJgE4dVqQC

ENVELOPE ID:

rJmNu4q7R-HJgE4dVqQC

DOCUMENT NAME:

RB brf Akterspegeln 18 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAGNUS NILS RICHARD HAUTZEL magnus_hautzel@yahoo.se	Signed Authenticated	21.05.2024 23:02 21.05.2024 23:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/01) IP: 145.14.96.76
Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	22.05.2024 10:25 22.05.2024 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed