



2025/0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 23

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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 28 hyreslokaler (5 087 kvm) och 6 bostadsrättslokaler (444 kvm) om totalt 5 531 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 726 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Ulrik Bergman	Ordförande
Maria Hedenström	Sekreterare
Inger Hallström Welén	Kassör
Konstantina Mihaylova	Kassör
Pär Lindkvist	Styrelseledamot
Philip Smith	Styrelseledamot
Christer Persson	Suppleant
Lars-Erik Hägglöf	Suppleant

Valberedning

Åke Hallström, Marie Axelsson och Per Carleberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firmatecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB
Magnus Hautzel Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden samt däremellan ett stort antal arbetsmöten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2007** ● Termostater - Nya termostater har installerats i hela fastigheten
- 2007** ● Reglercentral - Ny reglercentral har installerats
- 2007-2008** ● Automatdörrar/bokningssystem - Bokningssystem och automatöppnare installeras för tvättstuga och gemensamma utrymmen
- 2008** ● Tvättstuga - Byggt ny tvättstuga
- 2008-2009** ● Dränering - Dränering runt 34, 36 och 38:an
- 2009** ● Balkonger - Renovering
Målning av garagegolv - Renovering av övre garages golv
- 2009-2011** ● Övernattningslägenhet - Gjort i ordning en övernattningslägenhet
- 2010** ● Fasadbelysning - Ny belysning under Baldakinen
Bredband - Installerat bredband i lägenheterna
- 2010-2011** ● Byte av fönsterparti - Byte av fönsterparti till restaurangen
Bastu - Byggt en bastu
Målning väggar i garage - Målning av väggar i övre och nedre garagen
- 2011** ● Hiss 38:an - Totalrenovering av hissen
- 2011-2012** ● Undercentral - Bytt ut och uppgaderat undercentralen
- 2012** ● Balkongdörrar - Bytt ut alla balkongdörrar
- 2012-2013** ● Säkerhetsdörrar - Installerat säkerhetsdörrar till alla boende och några kontor

- 2013** ● Nya hushållsfläktar - Installerat tre nya hushållsfläktar
- 2013-2014** ● Nya kylanläggningar - Installerat tre nya kylanläggningar i tre lokaler
- 2014** ● Nytt brandlarm - Installerat nytt brandlarm i trapphusen
- 2014-2016** ● Stambyte - Bytt ut alla stammar, nya badrum
- 2015** ● Armaturer - Bytt ut samtliga armaturer i trapphus, garage, slussar och förråd
Bevattningssystem - Installerat bevattningssystem i trädgården
- 2016** ● Låssystem - Uppdaterat låssystem för portar och sopnedkast
Nytt cykelrum - Inrett och renoverat nytt cykelrum
- 2016-2018** ● Avgasare i UC - Installerat avgasare i undercentralen
Garageramp - Renoverat nedre garagerampen
- 2017** ● Provmontage fönster - Provmontage av fönsterrenovering och bullermätning för lägenheterna
Soprum - Ombyggt och utökat soprum
OVK lägenheter - OVK (obligatorisk verntilationskontroll) av lägenheterna med godkänt resultat
- 2017-2018** ● Takfönster lägenheter - Provmontage och utbyte av samtliga takfönster i lägenheterna på övre plan
- 2018** ● Värmeåtervinningssystem - Tre värmeåtervinningssystem renoverade
- 2018-2021** ● Dataundercentral - DUC, dataundercentral, ett webbaserat styrsystem för mätning, styrning och kontroll av el-, värme- och ventilationssystemet installerades
Laddstationer - Laddstationer installeras på efterfrågan
Elsystem - Elsystemet renoveras fortlöpande
Ventilationssystem - Ventilationssystemet renoveras fortlöpande
- 2019** ● Plåt- och taksäkerhet - Plåt- och taksäkerhetsåtgärder
- 2019-2020** ● Fönsterrenovering lokaler - Fönsterrenovering av kontorsplanet och brlokaler gatuplan
- 2019-2021** ● Fläktar - Utbyte/renovering av fläktar i garage-, butiks- och kontorsplan
- 2020** ● Brandlarm - Brandlarmsanläggningen förnyades
- 2020-2021** ● Plåtdörrar - Utbyte av plåtdörrar i källarplan
Radonmätning lägenheter - Radonmätning vintern 2020-2021 i 9 lägenheter
- 2021** ● OVK lokaler - Reparationer av ventilationen
Fönsterrenovering lägenheter - Provmontage av 3 fönsterpartier
Byte av el-centraler - Byte av el-central i 36:an m.fl.
Garagegolv - Betonggolv i nedre garage lagades

- 2023** ● OVK lägenheter - uppföljande åtgärder
Provtagning av balkonger
Renovering av tre bostadshus fasadsocklar
Ny tömningsanordning fettavskiljarna nedre garage

- 2023-2024** ● Underhåll av gårdsbrunnar och rör

- 2024-2025** ● Fönsterbyten butiksplanet

Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsatt fönsterbyte butiksplanet
Underhåll av gårdsbrunnar och rör
Ventilationsåtgärder hyreslokaler
Balkongöversyn

Avtal med leverantörer

Brandlarm	Siemens AB
Bredbandsleverantör	Stockholms Stadsnät AB, Bredband 2 AB
Digitalt arkiv	iBinder Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio AB, Motala Energi AB
Fastighetsskötsel	Cura Center AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Garagestädning nedre garage	Tingvalla Mark AB
Grovavfall	Prezero Recycling AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hisservice	S:t Erikshiss AB
Hushållsavfall	Stockholm Avfall AB
Kabel-TV	Tele 2 AB
Kontroll brandredskap	Södertörns Brandtjänst AB
Larm	Multicom Security AB, SOS Alarm
Låssystem Aptus	Assa Abloy AB
Mailserver	Svenska Domäner Hosting AB
Städning trapphus m.m.	KEAB-gruppen AB
Trapphusmattor	Elis Textil Service AB
Trädgård- och vinterunderhåll	Gssons Trädgårdsentreprenad AB
Vatten och avlopp	Stockholms Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

År 2024 har föreningen präglats av omfattande ombyggnadsarbeten bl.a. av ventilationen och av relining av stuprör och dagvattenledningar från gården ner i huset, men också av fallande räntor och komplett lokaluthyrning med ökade intäkter. Styrelsen har fortsatt underhållsarbetet med planering och åtgärder utifrån underhållsplanen och energikartläggningen.

Fastigheten

Coops fönster på butiksplanet renoverades i den västra delen. Nya karmar med härdat isolerglas och lamell energiglas på insidan. Isolering interiört ovan fönstren genomfördes. Samtidigt rengjordes sockeln längs hela husfasaden samt genomfördes översyn och utbyten av belysning och eldragnings exteriört. Arbetet med fönsterbytet på butiksplanet fortsätter under 2025 för att förhoppningsvis bli helt klart under 2026.

Arbetet med att underhålla och utveckla **ventilationssystemet** pågår fortlöpande, under 2024 har en större renovering av ventilationen i lokal 1059 genomförts, ytterligare delar av anläggningen digitaliserats med mål att få en bättre styrning av systemet, öka tillförlitligheten och minska energianvändningen. Åtgärder har genomförts i bostäderna som ett resultat av OVK-besiktningar.

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.

Elförbrukningen för året visar 186 019 kWh, en minskning med 17 635 kWh jämfört med året innan. Fjärrvärmeförbrukningen var 1262,7 MWh, en ökning med 58,3 MWh jämfört med 2023 års förbrukning.

Grannkvarteret Akterspegeln 19 har under året kopplat sin takvärme till sin egen elmatning.

Det fasta elprisavtalet med Fortum gick ut den 30 november 2023. Fortum har under årets ersatts av ett rörligt avtal med Motala Energi.

Arbetet med att förnya fastighetens **elanläggning** fortsatte under 2024, ett antal el-centraler och installationer byttes under året med syfte att uppnå ökad elsäkerhet och effektivare elanvändning.

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

Tvättstugans samtliga maskiner genomgick omfattande service av Miele.

Föreningen fortsatte **renovering av rör och brunnar** på gården. Rören är gamla, de flesta sedan 1963, och många av dem är kraftigt rostangripna och fyllda med rötter. Gårdens dräneringssystem består av 12 stycken gårdsbrunnar och 12 stycken stuprörsutkast. Samtliga rör och rörgenomföringar skall åtgärdas under 2024 och 2025, arbetena är delvis klara.

Arbetena innebär rörbyten och relining av rör. Reliningen sker genom tätskiktet och betongvalvet, övriga rör byts ut och isoleras för att undvika kondens. Till arbetet hör även att rörledningar genom huset ner till garage måste bytas och relinas, också tätskiktet i yttergränsen mot park och gata måste säkras.

Arbetet med dräneringen av gården och rörarbetena kommer att fortsätta under 2025, därefter troligen fortsatta arbeten under 2026 - 2027. 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.

En konsekvens av arbetena är att en hel del växtlighet har behövt rensas bort, särskilt den med ett större rotsystem, bl.a. har de stora pilträden behövt fällas och ny växtlighet har planerats längre fram.

Trädgården har fortsatt haft samma leverantör, G:sson.

Kanalrengöring av alla ventilationskanaler i bostädernas kök och badrum genomfördes i mars.

Ny kvalité för **trapphusmattor** beställdes av Elis Textil Service AB, avtalet ändrades från helår till halvårsperiod.

Diverse **reparations- och underhållsarbeten** har genomförts i fastighetens garage- och hyreslokaler. Ny dragnig av rör till restaurangens och Coops fettavskiljare har genomförts med tömning från gatan i stället för i garaget.

Cura Center AB har fortsatt varit föreningens **fastighetsskötare**, KEAB-gruppen har fortsatt skött den löpande **städningen** av trapphus och gemensamma utrymmen. Trapphusgolven polerades extra under hösten. Cura Center har skött de systematiska brandskyddsronderingarna.

Cura Center AB har hanterat föreningens **Aptus-system** med ny- och avregistrering av användare, utlämning av nyckel till övernattningslägenheten, brickor och fjärrkontroller samt byte av portkoder efter behov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en mycket god ekonomi tack vare de hyreslokaler som föreningen upplåter.

Samtliga lokaler i föreningen var uthyrda till marknadsmässiga hyresnivåer.

Flera lokalavtal omförhandlades till en högre hyresnivå. Därutöver har index-höjningarna för lokalavtalen varit betydande, både under 2023 men även under 2024.

År 2024 ökade hyresintäkterna från lokalerna och garageplatserna. Under året behölls samma årsavgifter som året innan för medlemmarna.

Den goda ekonomin möjliggör finansiering av fortsatt underhåll och renoveringar av fastigheten, utan höjning av årsavgifterna för medlemmarna. Av samma skäl beslutades att ta bort överlåtelse- och pantsättningsavgifter för medlemmarna samt att inte införa någon avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

En översyn av momsnyckeln har skett i samarbete med SBC för bättre balans mellan ingående och utgående moms från och med 2020.

Under hösten har ett samarbete skett med BDO:s skatteexperter för att pröva momsberäkning för föreningen. Enligt ett EU-direktiv kan företag med blandad verksamhet beräkna moms på intäkterna från omsättningen i stället för lokalyta. Skattemässigt skulle en sådan beräkning ge stora fördelar ekonomiskt för föreningen. Frågan har behandlats av Skatterättsnämnden, som har gett förhandsbesked till vår fördel. Skatteverket har överklagat och fortsatta besked från Högsta Förvaltningsdomstolen väntas under 2025.

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. Den detaljplaneändring som krävdes för att fortsätta arbetet med 3D, godkändes slutligen av Stadsbyggnadsnämnden efter över ett års arbete. Styrelsen har därefter sökt lämplig konsult för skattemässiga beräkningar av 3D och ekonomiska konsekvenser för medlemmarna. Beräkningarna väntas färdigställas under 2025.

Föreningen anlitar fortsatt samma ekonomiska förvaltare, SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum. Räntekontot via SBC har fortsatt använts för föreningens medel och genererat ränta.

Av föreningens gemensamma lokaler har tvättstugan bokats 110 gånger under året, bastun har bokats 37 gånger. Övernattningslägenheten har bokats 21 gånger med totalt 60 dygn.

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 20,6% 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.

Övriga uppgifter

Styrelsen bjöd in till en **medlemsträff** i trädgården under våren, vi samlades vid grillplatsen för gemenskap och förtäring.

Föreningens webbplats är den viktigaste kanalen för styrelsens information om fastigheten och föreningen till medlemmar, hyresgäster, mäklare och andra intressenter. Under år 2024 publicerades 184 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 48 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Tre stycken andrahandsuthyrningar var beviljade under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 032 613	9 986 990	7 763 646	7 168 858
Resultat efter fin. poster	1 040 103	387 461	-6 216 755	1 253 843
Soliditet (%)	20	18	17	28
Yttre fond	337 200	337 200	610 976	273 776
Taxeringsvärde	112 400 000	112 400 000	112 400 000	84 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	97	96	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	2,3	2,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 290	14 405	14 295	14 295
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 881	4 920	4 883	4 883
Sparande per kvm totalyta, kr	551	287	259	333
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	32	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	152	157	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	15	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	207	204	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	3,51	-	-
Räntekänslighet (%)	147,82	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	31 319 475	-	-	31 319 475
Upplåtelseavgifter	5 922 426	-	-	5 922 426
Fond, yttre underhåll	337 200	-337 200	337 200	337 200
Balanserat resultat	-28 447 986	724 661	-337 200	-28 060 525
Årets resultat	387 461	-387 461	1 040 103	1 040 103
Eget kapital	9 518 576	0	1 040 103	10 558 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 723 325
Årets resultat	1 040 103
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-337 200
Totalt	-27 020 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	337 200
Balanseras i ny räkning	-26 683 223

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 032 613	9 986 990
Övriga rörelseintäkter	3	281 154	88 910
Summa rörelseintäkter		11 313 766	10 075 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 418 459	-6 675 631
Övriga externa kostnader	9	-599 561	-821 222
Personalkostnader	10	-518 354	-486 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 901	-387 647
Summa rörelsekostnader		-8 927 274	-8 370 778
RÖRELSERESULTAT		2 386 492	1 705 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 730	10 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 365 120	-1 327 817
Summa finansiella poster		-1 346 390	-1 317 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 040 103	387 461
ÅRETS RESULTAT		1 040 103	387 461

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	48 407 289	48 789 321
Maskiner och inventarier	14	67 720	76 589
Pågående projekt	13	32 426	32 426
Summa materiella anläggningstillgångar		48 507 435	48 898 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 507 435	48 898 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		602 219	232 399
Övriga fordringar	15	3 165 056	2 264 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	153 589	55 791
Summa kortfristiga fordringar		3 920 864	2 552 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 947	8 744
Summa kassa och bank		16 947	8 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 937 811	2 561 694
SUMMA TILLGÅNGAR		52 445 246	51 460 030

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll		337 200	337 200
Summa bundet eget kapital		37 579 101	37 579 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 060 525	-28 447 986
Årets resultat		1 040 103	387 461
Summa fritt eget kapital		-27 020 423	-28 060 525
SUMMA EGET KAPITAL		10 558 679	9 518 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 850 000	13 875 000
Övriga långfristiga skulder		125 000	125 000
Summa långfristiga skulder		18 975 000	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	18 862 505	24 140 004
Leverantörsskulder		676 411	802 986
Skatteskulder		22 071	80 988
Övriga kortfristiga skulder		594 263	377 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 756 318	2 539 542
Summa kortfristiga skulder		22 911 568	27 941 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 445 246	51 460 030

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 386 492	1 705 122
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	390 901	387 647
	2 777 393	2 092 769
Erhållen ränta	18 730	10 156
Erlagd ränta	-1 350 866	-1 300 061
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 445 258	802 864
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-794 037	443 151
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	233 359	-1 757 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	884 579	-511 928
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-55 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-55 152
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	1 305 858
Amortering av lån	-5 302 499	-1 015 854
Depositioner	0	125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-302 499	415 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	582 080	-152 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 196 134	2 348 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 778 214	2 196 134

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	193 440	192 960
Årsavgifter lokaler	62 172	61 314
Hysesintäkter lokaler	84 716	79 334
Hysesintäkter lokaler, moms	9 396 581	8 703 577
Hysesintäkter garage	103 789	79 977
Hysesintäkter garage, moms	679 780	669 083
Hysesintäkter förråd, moms	5 604	5 604
Deb. fastighetsskatt	3 600	900
Deb. fastighetsskatt, moms	350 310	349 666
Hyses- och avgiftsrabatt	23 189	-77 363
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-81 375	-199 250
Övernattnings-/gästlägenhet	4 100	0
Dröjsmålsränta	2 398	6 324
Pantsättningsavgift	1 575	525
Överlåtelseavgift	0	3 939
Administrativ avgift, moms	1 764	0
Administrativ avgift	4 738	0
Vidarefakturerade kostnader	345	310
Vidarefakturerade kostnader, moms	195 887	110 095
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	11 032 613	9 986 990

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Extra statligt stöd	0	-15 000
Övriga erhållna bidrag	2 430	100 800
Övriga intäkter	600	2 800
Försäkringsersättning	10 151	0
Övriga intäkter, moms	0	310
Kostnadsreduktion moms 2020-2023	267 973	0
Summa	281 154	88 910

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	47 798	72 891
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 424	26 928
Fastighetsskötsel gård enl avtal	152 274	195 601
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	40 164	71 985
Städning enligt avtal	125 454	127 751
Städning utöver avtal	59 486	9 989
Sotning	5 992	22 045
Besiktningar	0	4 641
Hissbesiktning	14 204	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 602	0
Energideklarationer	0	4 430
Brandskydd	101 393	50 373
Bevakning	7 911	18 059
Myndighetstillsyn	0	2 802
Gårdkostnader	1 403	0
Gemensamma utrymmen	0	2 025
Garage/parkering	16 741	28 743
Snöröjning/sandning	114 825	144 499
Serviceavtal	67 130	47 976
Mattvätt/Hyrmattor	10 897	15 106
Förbrukningsmaterial	15 389	9 470
Summa	832 088	855 314

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	37 008
Huskropp utvändigt	6 992	0
Installationer	0	10 989
Bostadsrättslägenheter	4 834	5 250
Hyseslokaler	100 686	60 131
Tvättstuga	18 663	88 389
Dörrar och lås/porttele	47 941	73 687
Övriga gemensamma utrymmen	2 500	0
VVS	130 761	53 927
Värmeanläggning/undercentral	4 757	33 699
Ventilation	93 648	69 920
Elinstallationer	221 086	666 552
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 912	16 586
Hissar	129 461	27 351
Tak	15 304	0
Fasader	96 759	64 293
Mark/gård/utemiljö	38 692	720 407
Garage/parkering	35 773	41 159
Vattenskada	24 088	0
Skador/klotter/skadegörelse	464	2 683
Summa	988 321	1 972 032

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	2 500	0
Lokaler	260 145	140 335
Tvättstuga	42 506	77 228
Gemensamma utrymmen	61 000	0
VVS	155 597	238 495
Ventilation	825 975	0
Elinstallationer	440 854	17 967
Hiss	35 045	0
Fasader	4 400	92 129
Fönster	406 198	407 896
Balkonger/altaner	3 594	21 406
Mark/gård/utemiljö	576 693	315 392
Garage/parkering	9 890	132 553
Summa	2 824 396	1 443 400

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	358 757	289 501
Uppvärmning	1 448 320	1 174 317
Vatten	178 349	138 809
Sophämtning/renhållning	123 408	83 827
Summa	2 108 833	1 686 454

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131 885	128 534
Skadedjursförsäkring	3 201	12 800
Markhyra/väavgift/avgälder	0	26 520
Kabel-TV	6 610	8 258
Bredband	35 114	55 416
Fastighetsskatt	488 010	486 903
Summa	664 820	718 431

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	922	4 503
Juridiska åtgärder	77 308	49 813
Inkassokostnader	4 816	8 332
Revisionsarvoden extern revisor	42 571	82 581
Revisionsarvoden internrevisor	6 000	0
Styrelseomkostnader	5 048	106
Fritids och trivselkostnader	1 432	1 634
Föreningskostnader	11 067	46 571
Förvaltningsarvode enl avtal	104 880	101 621
Överlåtelsekostnad	0	5 514
Pantsättningskostnad	989	3 152
Administration	12 859	56 566
Konsultkostnader	326 435	448 753
Bostadsrätterna Sverige	0	6 710
Föreningsavgifter	3 257	5 365
Föreningsavg ej avdragsgilla	1 976	0
Summa	599 561	821 222

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	457 800	426 297
Övriga arvoden	-1 003	4 000
Arbetsgivaravgifter	61 557	55 981
Summa	518 354	486 278

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 364 891	1 327 817
Dröjsmålsränta	73	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	156	0
Summa	1 365 120	1 327 817

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 776 166	56 776 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 776 166	56 776 166
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 986 845	-7 604 813
Årets avskrivning	-382 032	-382 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 368 877	-7 986 845
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 407 289	48 789 321
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	32 426	55 346
Anskaffningar under året	0	32 426
Färdigställt under året	0	-55 346
Vid årets slut	32 426	32 426

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	297 539	219 468
Inköp	0	78 071
Utgående anskaffningsvärde	297 539	297 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-220 950	-215 335
Avskrivningar	-8 869	-5 615
Utgående avskrivning	-229 818	-220 950
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 720	76 589

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	118 286	142 757
Skattefordringar	1 039	0
Momsavräkning	284 464	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	-65 387
Transaktionskonto	2 249 988	2 179 700
Borgo räntekonto	511 279	7 690
Summa	3 165 056	2 264 760

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	76 777	10 010
Förutbet fast skötsel	15 941	0
Förutbet försäkr premier	40 332	40 332
Förutbet kabel-TV	2 185	2 185
Förutbet bredband	15 924	3 264
Upplupna intäkter	2 430	0
Summa	153 589	55 791

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,51 %	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	2025-03-03	3,54 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,92 %	7 850 000	7 850 000
Handelsbanken	Omsatt under 2024	-	0	300 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,99 %	987 505	990 004
Handelsbanken	2026-03-01	3,80 %	5 000 000	5 000 000
Summa			37 712 505	38 015 004
Varav kortfristig del			18 862 505	24 140 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 695 845 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	101 546	0
Uppl kostnad Städning entrepr	19 635	9 669
Uppl kostn el	67 769	39 726
Uppl kostnad Värme	364 956	192 696
Uppl kostn räntor	47 689	33 435
Uppl kostn vatten	31 153	23 720
Uppl kostnad Sophämtning	27 394	12 134
Uppl kostnad arvoden	0	144 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	19 008
Förutbet hyror/avgifter	2 094 302	2 065 055
Förutbet avgifter/hyror/tillgodon	1 875	0
Summa	2 756 318	2 539 542

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 725 000	38 725 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Se avsnittet *Planerade underhåll* i förvaltningsberättelsen för att se de planenliga underhåll som planeras att utföras under 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Inger Hallström Welén
Kassör

Konstantina Mihaylova
Kassör

Maria Hedenström
Sekreterare

Per-Ulrik Bergman
Ordförande

Philip Smith
Styrelseledamot

Pär Lindkvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 12:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 16:00

DOCUMENT ID:

rJM9xjICJl

ENVELOPE ID:

SJOYesLCKl-rJM9xjICJl

DOCUMENT NAME:

Brf Akterspegeln 18, 769607-9552 - Årsredovisning 2024.pdf
25 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA MARIA HEDENSTRÖM maria.hed@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 16:20 11.04.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.47.164
2. INGER MARIA K HALLSTRÖM WEL ÉN ingerhawe@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 16:21 11.04.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.85.64
3. Philip Marcus Smith philipsmithswe@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 18:32 11.04.2025 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.96.75
4. Konstantina Metodieva Mihaylova konstantina.mihay@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 11:54 12.04.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 95.202.110.205
5. PER-ULRIK BERGMAN arpebe3@outlook.com	Signed Authenticated	13.04.2025 14:28 13.04.2025 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.96.201
6. Pär Jonas Lindkvist par.lindkvist@peab.se	Signed Authenticated	14.04.2025 08:18 14.04.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.20
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:35 14.04.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
8. MAGNUS NILS RICHARD HAUTZEL magnus_hautzel@yahoo.se	Signed Authenticated	14.04.2025 12:13 14.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.96.76

* 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalda 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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.

Den förtroendevalda 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.

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 2024 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

Förtroendevald



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 12:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 16:00

DOCUMENT ID:

ry75ejL01g

ENVELOPE ID:

BktFgsUAJl-ry75ejL01g

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Akterspegeln 18.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 09:34 14.04.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
2. MAGNUS NILS RICHARD HAUTZEL magnus_hautzel@yahoo.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 12:15 14.04.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.96.76

* 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