



Välkommen till årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
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 2025-03-24 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 18	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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
Anton Arbman Hansing	Styrelseledamot
Christer Persson	Styrelseledamot
Konstantina Mihaylova	Styrelseledamot
Lars Hägglöf	Styrelseledamot
Pär Lindkvist	Styrelseledamot
Jeanette Rindeskog	Styrelseledamot

Valberedning

Åke Hallström, Kerstin Roos Hägglöf, Per Carleberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB
Magnus Hautzel Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.
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 | ● | Målning av garagegolv - Renovering av övre garages golv
Balkonger - Renovering |
| 2009-2011 | ● | Övernattningslägenhet - Gjort i ordning en övernattningslägenhet |
| 2010 | ● | Bredband - Installerat bredband i lägenheterna
Fasadbelysning - Ny belysning under Baldakinen |
| 2010-2011 | ● | Målning väggar i garage - Målning av väggar i övre och nedre garagen
Bastu - Byggt en bastu
Byte av fönsterparti - Byte av fönsterparti till restaurangen |
| 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** ● Bevattningsystem - Installerat bevattningsystem i trädgården
Armaturer - Bytt ut samtliga armaturer i trapphus, garage, slussar och förråd
- 2016** ● Nytt cykelrum - Inrett och renoverat nytt cykelrum
Låssystem - Uppdaterat låssystem för portar och sopnedkast
- 2016-2018** ● Avgasare i UC - Installerat avgasare i undercentralen
Garageramp - Renoverat nedre garagerampen
- 2017** ● OVK lägenheter - Obligatorisk verntilationskontroll av lägenheterna med godkänt resultat
Provmontage fönster - Provmontage av fönsterrenovering och bullermätning för lägenheterna
Soprum - Ombyggt och utökat soprum
- 2017-2018** ● Takfönster lägenheter - Provmontage och utbyte av samtliga takfönster i lägenheterna på övre plan
- 2018** ● Värmeåtervinningssystem - Tre värmeåtervinningssystem renoverade
- 2018-2021** ● Laddstationer - Laddstationer installeras på efterfrågan
Elsystem - Elsystemet renoveras fortlöpande
Dataundercentral - DUC, dataundercentral, ett webbaserat styrsystem för mätning, styrning och kontroll av el-, värme- och ventilationssystemet installerades
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** ● Radonmätning lägenheter - Radonmätning vintern 2020-2021 i 9 lägenheter
Plåtdörrar - Utbyte av plåtdörrar i källarplan
- 2021** ● Garagegolv - Betonggolv i nedre garage lagades
OVK lokaler - Reparationer av ventilationen
Byte av el-centraler - Byte av el-central i 36:an m.fl.
Fönsterrenovering lägenheter - Provmontage av 3 fönsterpartier
- 2022** ● Balkonger - Förstudie
Fönsterrenovering lägenheter - Renovering av samtliga lägenhetsfönster

- 2023** ● Ny tömningsanordning fettavskiljarna nedre garage
Renovering av tre bostadshus fasadsocklar
OVK lägenheter - uppföljande åtgärder
- 2023-2025** ● Underhåll av gårdsbrunnar och rör
- 2024-2025** ● Fönsterbyten butiksplanet
- 2025** ● Balkongöversyn
Installation takvärmepaneler i lokaler
OVK lokaler - uppföljande åtgärder
Renovering undertak Baldakinen
Ventilationsåtgärder hyreslokaler

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering markiser mot gata
Fortsatt fönsterbyte butiksplan
Underhåll av gårdsbrunnar och rör
Ventilationsåtgärder hyreslokaler
Fortsatt underhåll undertak baldakin

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
Trädgård- och vinterunderhåll	Gssons Trädgårdsentreprenad AB
Trapphusmattor	Elis Textil Service AB
Vatten och avlopp	Stockholms Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten är ett ständigt pågående projekt. Utifrån den underhållsplan som finns upprättad, arbetar styrelsen kontinuerligt med fastigheten. Utöver det planerade underhållet tillkommer mer arbete under året. Det kan vara hastigt uppkomna reparationer när något går sönder, eller något som inte fungerar som det ska, men också hyresgäst Anpassningar och frågor av annan karaktär. Eftersom vi är en oäkta förening bedrivs arbetet som ett bolag med en aktiv styrelse, där medlemmarna är delägare.

Föreningen regleras av dess stadgar och för att driva verksamheten tillsätter föreningen en styrelse som representerar medlemmarna. Därigenom är styrelsen till för medlemmarna, för att verkställa medlemmarnas beslut och se till att fastigheten förvaltas enligt bestämda planer.

Fastigheten

Det har under 2025 gjorts en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, som föranleder fortsatt arbete med vårt komplicerade och intrikata ventilationssystem. Ytterligare delar av anläggningen digitaliserats med mål att få en bättre styrning av systemet, öka tillförlitligheten och minska energianvändningen.

Eftersom föreningen sitter fast i ett gammalt och ofördelaktigt servitut med grannfastigheten Akterspegeln 19 arbetas det med att lösa servitutet. Detta även för att ytterligare kunna energieffektivisera fastigheten.

Elförbrukningen har fortsatt att minska under året med 39 812 kWh till 146 207 kWh och fjärrvärmen har minskat med 90 000 kWh till 1173 MWh. Modernisering av el-centraler har fortsatt under året med byte av äldre kablar och el-centraler. Bland annat har undercentralen fått en ny el-central.

Lokal 1032 har renoverats vad gäller el, ventilation, tak, delvis golv och ytskikt.

Lokal 1036 har renoverats vad gäller el, ventilation, tak, golv och ytskikt. I lokalen har också installerats kyla. Flera brandsrandspjäll har monterats för att öka brandskyddet.

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

Under året ytskiktsskontrollerades och renoverades alla balkonger. Eftersom det fortfarande ligger som en fråga hos Stadsbyggnadskontoret har projektet ännu inte slutförts.

På gatuplan har fönsterpartiet hos Biblioteket bytts ut. Detta gjordes i samband med att Biblioteket gjorde sin planerade renovering under hösten. Föreningen har bekostat renovering av el-anläggningen i Biblioteket. Föreningen har också monterat takvärmepaneler i entrén och i barnavdelningen.

De återstående fönstren i Coop byttes och samtidigt installerades takvärmepaneler i anslutning till fönstren.

Undertaket på baldakinen har renoverats från Gröndalsvägen 32 till 36. Den återstående delen kommer att renoveras framöver.

I samarbete med Coop har nya värmefläktar monterats i entrén.

Arbetet med dagvattenledningarna fortsatte. På gården renoverades de återstående gårdsbrunnarna. Ledningarna genom valvet renoverades genom relining och på kontorsvåningen byttes alla rör i tak. Arbetet kommer att fortsätta under flera år då de dagvattenledningar som går ner genom huset till nedre garage kommer att renoveras på lämpligt sätt.

Trädgården sköttes även år 2025 av leverantör G:sson.

Cura Center AB har fortsatt varit föreningens fastighetsskötare, KEAB-gruppen har fortsatt skött den löpande städningen av trapphus och gemensamma utrymmen. 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.

Under året fick vi nya hyresgäster i både 34:an och 38:an och föreningen hade vid utgången av 2025 full beläggning i samtliga lokaler. I samband med att två lokaler bytte hyresgäster renoverades lokalerna, vilket ökar värdet för både hyresgästerna och fastigheten, och medför ökade hyresintäkter.

Under året behölls oförändrade årsavgifter för medlemmarna. Den goda ekonomin möjliggör finansiering av fortsatt underhåll och renoveringar av fastigheten, utan höjning av årsavgifter för medlemmarna. Av samma skäl beslutades att inte ta ut 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. Enligt ett EU-direktiv kan företag med blandad verksamhet beräkna moms på intäkterna från omsättningen i stället för lokalyta. Momsberäkningen för föreningen prövades därför retroaktivt och det slutade med att föreningen vann mot Skatteverket i Högsta Förvaltningsdomstolen. BDO har arbetat med rättelse av momsen retroaktivt från och med 2020.

En ny momsfråga som kommer att påverka föreningen framöver är den om moms på medlemmarnas parkeringsplatser. Skatteverket har dock skjutit upp införandet av moms på parkeringsplatser till den 1 april 2027. När frågan är utredd och fastställd kommer medlemmarna att informeras om dess konsekvenser.

Under 2025 avslutades den stora frågan om tredimensionell fastighetsdelning. Syftet var att utreda om det skulle vara gynnsamt för föreningen att bli en äkta bostadsrättsförening, genom dela fastigheten i två fastigheter; en med bostäder och en med kommersiell verksamhet. En detaljplaneändring gjordes och därefter gjordes utredningar för skattemässiga beräkningar och ekonomiska konsekvenser för medlemmarna. I slutändan kom man fram till att det skulle bli ett mycket komplicerat projekt med stora ekonomiska konsekvenser som inte skulle gynna medlemmarna. Årsmötet beslutade, efter lång och kostsam utredning, att inte gå vidare med 3D-bildning för göra föreningen till en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen anlitar fortsatt samma ekonomiska förvaltare, SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum.

Av föreningens gemensamma lokaler har tvättstugan bokats 1089 gånger under året, bastun har bokats 76 gånger och övernattningslägenheten 45 gånger.

Brf Akterspegeln är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas som ett företag, det vill säga att resultatet, vinsten, utgör grunden för beskattningen.

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 det skattemässiga resultatet, vilket inkluderar summan av samtliga medlemmars förmånsvärde.

Medlemmarnas förmånsvärde för sin bostadsrätt beskattas som kapital. Redovisar medlemmarna kapitalvinst i sina privata inkomstdeklarationer är skatten för denna 30% av kapitalvinsten. För bostäder är bruksvärdeshyran underlag för förmånsbeskattningen. För lokaler gäller den hyresnivå som Skatteverket har fastställt för en fastighet i vårt värdeområde och med vår fastighets värdeår.

Föreningen har från och med 2025 gått över till K3, som är ett redovisningsregelverk som används av företag. Från och med 2026 är det även obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att använda detta redovisningsregelverk vid upprättandet av sin årsredovisning. Det innebär bland annat att avskrivningar måste göras på komponentnivå som exempelvis tak, fasad, hissar och fönster, istället för på hela fastigheten som en enhet, och att komponenter skrivs av efter varje komponents beräknade livslängd. Eftersom vi är en komplex fastighet läggs mycket kraft för att göra detta rätt och riktigt ur ett långsiktigt perspektiv.

Övriga uppgifter

Föreningen höll stämma den 22 maj 2025.

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. Nyheter publiceras löpande. Medlemsinformation i pappersformat delades ut i brevlådorna samt anslogs i trapphusen.

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

Under året har styrelsen hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt däremellan ett stort antal arbetsmöten.

Under verksamhetsåret 2025 har föreningen välkomnat nya medlemmar: familjen Jonason i 34:an, familjen Nyström i 38:an, Kittel i 34:an, Lindholm & Sandberg i 38:an och Carlsson & Jonsson i 34:an. Varmt välkomna!

Under verksamhetsåret beviljades två tidsbegränsade andrahandsuthyrningar i 34:an respektive 36:an.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 022 057	11 032 613	9 986 990	7 763 646
Resultat efter fin. poster	418 335	1 040 103	387 461	-6 216 755
Soliditet (%)	20	20	18	17
Yttre fond	379 800	337 200	337 200	610 976
Taxeringsvärde	126 600 000	112 400 000	112 400 000	112 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	97	97	96	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	1,9	2,3	2,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 289	14 290	14 405	14 295
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 881	4 881	4 920	4 883
Sparande / kvm totalyta, kr	458	516	287	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	46	37	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	187	152	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	23	18	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	257	207	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,60	3,51	-
Räntekänslighet (%)	148,07	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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 319 475	-	-	31 319 475
Upplåtelseavgifter	5 922 426	-	-	5 922 426
Fond, yttre underhåll	337 200	-337 200	379 800	379 800
Balanserat resultat	-28 060 525	1 377 303	-379 800	-27 063 023
Årets resultat	1 040 103	-1 040 103	235 320	235 320
Eget kapital	10 558 679	0	235 320	10 793 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 683 223
Årets resultat	235 320
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 800
Totalt	-26 827 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	379 800
Balanseras i ny räkning	-26 447 903

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 022 057	11 032 613
Övriga rörelseintäkter	3	2 388 143	281 154
Summa rörelseintäkter		13 410 200	11 313 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 230 099	-7 418 459
Övriga externa kostnader	9	-1 066 395	-599 561
Personalkostnader	10	-543 250	-518 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 572	-390 901
Övriga rörelsekostnader		-153 580	0
Summa rörelsekostnader		-11 762 896	-8 927 274
RÖRELSERESULTAT		1 647 304	2 386 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 740	18 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 250 709	-1 365 120
Summa finansiella poster		-1 228 969	-1 346 390
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		418 335	1 040 103
Skatt		-183 015	0
ÅRETS RESULTAT		235 320	1 040 103

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	47 649 825	48 407 289
Maskiner och inventarier	13	88 038	67 720
Pågående projekt	14	0	32 426
Summa materiella anläggningstillgångar		47 737 863	48 507 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 737 863	48 507 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 111 504	602 219
Övriga fordringar	15	1 720 151	3 165 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 372 572	153 589
Summa kortfristiga fordringar		5 204 227	3 920 864
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 723	16 947
Summa kassa och bank		37 723	16 947
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 241 950	3 937 811
SUMMA TILLGÅNGAR		52 979 813	52 445 246

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll		379 800	337 200
Summa bundet eget kapital		37 621 701	37 579 101
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 063 023	-28 060 525
Årets resultat		235 320	1 040 103
Summa ansamlad förlust		-26 827 703	-27 020 423
SUMMA EGET KAPITAL		10 793 998	10 558 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 875 000	18 850 000
Övriga långfristiga skulder		125 000	125 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	18 975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 834 173	18 862 505
Leverantörsskulder		1 155 026	676 411
Skatteskulder		354 611	22 071
Övriga kortfristiga skulder		282 854	594 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 559 151	2 756 318
Summa kortfristiga skulder		24 185 815	22 911 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 979 813	52 445 246

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 647 304	2 386 492
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	769 572	390 901
	2 416 876	2 777 393
Erhållen ränta	21 740	18 730
Erlagd ränta	-1 266 682	-1 350 866
Betald inkomstskatt	-183 015	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	988 919	1 445 258
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 615 493	-794 037
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	318 552	233 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 308 022	884 579
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-3 332	-5 302 499
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 332	-302 499
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 311 354	582 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 778 214	2 196 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 466 860	2 778 214

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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:

Stomme och grund	1,12 %
Yttertak	5,22 %
Fasader	1,96 %
Balkonger	7,83 %
Fönster	3,13 %
Stamledningar VA	1,96 %
Stamledningar Värme	3,13 %
Styr & övervakning	5,22 %
Ventilation	7,83 %
El	3,13 %
Hissar	15,67 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	192 497	193 440
Årsavgifter lokaler	62 172	62 172
Hysesintäkter lokaler	94 526	84 716
Hysesintäkter lokaler, moms	9 305 603	9 396 581
Hysesintäkter garage	96 787	103 789
Hysesintäkter garage, moms	629 399	679 780
Hysesintäkter förråd, moms	5 604	5 604
Deb. fastighetsskatt	4 992	3 600
Deb. fastighetsskatt, moms	458 181	350 310
Hyes- och avgiftsrabatt	0	23 189
Hyes- och avgiftsrabatt, moms	-52 900	-81 375
Övernattnings-/gästlägenhet	3 100	4 100
Dröjsmålsränta	2 821	2 398
Pantsättningsavgift	0	1 575
Administrativ avgift, moms	4 704	1 764
Administrativ avgift	8 232	4 738
Vidarefakturerade kostnader	7 388	345
Vidarefakturerade kostnader, moms	198 954	195 887
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	11 022 057	11 032 613

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 290	2 430
Övriga intäkter	179 136	600
Försäkringsersättning	0	10 151
Kostnadsreduktion moms	2 201 717	267 973
Summa	2 388 143	281 154

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	63 764	47 798
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 537	13 424
Fastighetsskötsel gård enl avtal	142 162	152 274
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 140	40 164
Städning enligt avtal	120 157	125 454
Städning utöver avtal	50 710	59 486
Sotning	14 536	5 992
Besiktningar	4 933	0
Hissbesiktning	2 496	14 204
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 686	37 602
Brandskydd	59 155	101 393
Bevakning	7 910	7 911
Myndighetstillsyn	7 600	0
Gårdkostnader	19 528	1 403
Gemensamma utrymmen	1 233	0
Garage/parkering	0	16 741
Snöröjning/sandning	72 622	114 825
Serviceavtal	64 947	67 130
Serviceavtal, hissar	11 599	0
Mattvätt/Hyrmattor	18 134	10 897
Förbrukningsmaterial	42 474	15 389
Summa	765 324	832 088

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	6 992
Installationer	2 527	0
Bostadsrättslägenheter	5 819	4 834
Hyseslokaler	234 892	100 686
Tvättstuga	71 323	18 663
Trapphus/port/entr	6 113	0
Källarutrymmen	78 074	0
Sophantering/återvinning	714	0
Dörrar och lås/porttele	73 028	47 941
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 500
VVS	98 578	130 761
Värmeanläggning/undercentral	36 813	4 757
Ventilation	80 519	93 648
Elinstallationer	250 332	221 086
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	15 912
Hissar	30 486	129 461
Tak	3 016	15 304
Fasader	0	96 759
Fönster	131	0
Balkonger/altaner	3 488	0
Mark/gård/utemiljö	26 918	38 692
Garage/parkering	108 919	35 773
Vattenskada	0	24 088
Skador/klotter/skadegörelse	9 625	464
Summa	1 121 315	988 321

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	2 500
Lokaler	1 087 753	260 145
Tvättstuga	0	42 506
Dörrar och lås	78 114	0
Gemensamma utrymmen	0	61 000
VVS	298 374	155 597
Värmeanläggning	314 275	0
Ventilation	699 935	825 975
Elinstallationer	476 801	440 854
Hiss	0	35 045
Tak	167 795	0
Fasader	80 000	4 400
Fönster	590 470	406 198
Balkonger/altaner	587 929	3 594
Mark/gård/utemiljö	199 111	576 693
Garage/parkering	0	9 890
Summa	4 580 557	2 824 396

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	293 163	358 757
Uppvärmning	1 375 111	1 448 320
Vatten	191 378	178 349
Sophämtning/renhållning	105 624	123 408
Grovsopor	5 533	0
Summa	1 970 809	2 108 833

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 592	131 885
Skadedjursförsäkring	12 926	3 201
Kabel-TV	9 256	6 610
Bredband	38 772	35 114
Fastighetsskatt	662 548	488 010
Summa	792 094	664 820

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	0
Tele- och datakommunikation	909	922
Juridiska åtgärder	98 241	77 308
Inkassokostnader	7 438	4 816
Revisionsarvoden extern revisor	74 554	42 571
Revisionsarvoden internrevisor	6 000	6 000
Styrelseomkostnader	8 455	5 048
Fritids och trivselkostnader	1 569	1 432
Föreningskostnader	37 012	11 067
Förvaltningsarvode enl avtal	109 299	104 880
Överlåtelsekostnad	11 413	0
Pantsättningskostnad	1 763	989
Korttidsinventarier	3 247	0
Administration	25 840	12 859
Konsultkostnader	664 137	326 435
Vidarefakturerade kostnader	1 171	0
Bostadsrätterna Sverige	6 710	0
Föreningsavgifter	3 309	3 257
Föreningsavg ej avdragsgilla	2 008	1 976
Summa	1 066 395	599 561

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	465 600	457 800
Övriga arvoden	5 400	-1 003
Arbetsgivaravgifter	72 250	61 557
Summa	543 250	518 354

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 250 709	1 364 891
Dröjsmålsränta	0	73
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	156
Summa	1 250 709	1 365 120

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 776 166	56 776 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 776 166	56 776 166
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 368 877	-7 986 845
Årets avskrivning	-757 464	-382 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 126 341	-8 368 877
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 649 825	48 407 289
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 143 803</i>	<i>18 143 803</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	41 600 000	48 400 000
Summa	126 600 000	112 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	297 539	297 539
Årets inköp	32 426	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 965	297 539
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-229 818	-220 950
Årets avskrivning	-12 108	-8 869
Utgående ackumulerad avskrivning	-241 926	-229 818
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 038	67 720

NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Vid året början	32 426	32 426
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	-32 426	0
Vid årets slut	0	32 426

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	111 878	118 286
Skattefordringar	0	1 039
Momsavräkning	0	284 464
Övriga kortfristiga fordringar	179 136	0
Transaktionskonto	1 423 058	2 249 988
Borgo räntekonto	6 079	511 279
Summa	1 720 151	3 165 056

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	76 255	76 777
Förutbet fast skötsel	14 645	15 941
Förutbet försäkr premier	74 622	40 332
Förutbet kabel-TV	4 505	2 185
Förutbet bredband	16 320	15 924
Upplupna intäkter	2 186 225	2 430
Summa	2 372 572	153 589

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,51 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,92 %	7 850 000	7 850 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,80 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2029-01-30	2,92 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,91 %	984 173	987 505
Handelsbanken	2028-09-30	2,86 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,72 %	7 875 000	7 875 000
Summa			37 709 173	37 712 505
Varav kortfristig del			19 834 173	18 862 505

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 692 513 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	52 855	101 546
Uppl kostnad Städning entrepr	19 262	19 635
Uppl kostn el	79 544	67 769
Uppl kostnad Värme	366 666	364 956
Uppl kostn räntor	31 716	47 689
Uppl kostn vatten	29 943	31 153
Uppl kostnad Sophämtning	26 907	27 394
Förutbet hyror/avgifter	1 935 144	2 094 302
Förutbet avgifter/hyror/tillgodon	17 115	1 875
Summa	2 559 151	2 756 318

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 725 000	38 725 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Per-Ulrik Bergman
Ordförande

Anton Arbman Hansing
Styrelseledamot

Christer Persson
Styrelseledamot

Jeanette Rindeskog
Styrelseledamot

Konstantina Mihaylova
Styrelseledamot

Lars Hägglöf
Styrelseledamot

Pär Lindkvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Intern Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 22:55

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 22.05.2026 17:21

DOCUMENT ID:

SkewKEgCJzx

ENVELOPE ID:

SkwKVgC1Ge-SkewKEgCJzx

DOCUMENT NAME:

Brf Akterspegeln 18, 769607-9552 - årsredovisning 2025-12-31.pdf

26 pages

SHA-512:

12fd58ea494f6d2ffad41203aa5978459b03951e03e096c4042f56b4b7ba121247733ee9436f9ecee24a9c97e74b8ed9aae0c2ae85dbce688b793396c3b3fa9c

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-ULRIK BERGMAN arpebe3@outlook.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:49 22.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/23) IP: 145.14.96.201
2. KONSTANTINA METO DIEVA MIHAYLOVA konstantina.mihay@mail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 20:45 22.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/15) IP: 90.238.143.124
3. EVA JEANETTE RINDE SKOG jea.johans@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 01:46 23.05.2026 01:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/13) IP: 2a00:801:7a1:1ee7:44e9:6e8b:9c3a:b3b0
4. CHRISTER PERSSON christerp41@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 10:44 23.05.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/12/12) IP: 2001:1ba8:1450:ab00:cc81:5089:90cc:92d9
5. LARS-ERIK HÄGGLÖF lars@timmer.se	 Signed Authenticated	23.05.2026 18:15 23.05.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/20) IP: 89.233.220.250
6. ANTON ARBMAN HAN SING anton@hansing.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 11:56 23.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/04) IP: 2001:1ba8:1450:af00:3c7b:3b50:6851:2077
7. Pär Jonas Lindkvist par.lindkvist@peab.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 20:04 24.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/07) IP: 95.194.219.47
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bd o.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:30 25.05.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. MAGNUS NILS RICHARD HAUTZEL	 Signed	25.05.2026 22:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/09/01)
magnus_hautzel@yahoo.se	Authenticated	25.05.2026 22:52	Low	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.

 Attachments

No attachments related to this 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