

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Akterspegeln 18



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Per-Ulrik Bergman	Ordförande
Inger Hallström Welen	Ledamot
Maria Hedenström	Ledamot
Konstantina Mihaylova	Ledamot
Maria Phokos	Ledamot

Pär Lindkvist	Suppleant
Karin Lundgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pär Lindkvist, Karin Lundgren, Konstantina Mihaylova och Maria Phokos.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg
Magnus Hautzel

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BDO AB

Valberedning

Marie Axelsson
Per Carleberg
Åke Hallström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 18	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus samt affärs och kontorslokaler.

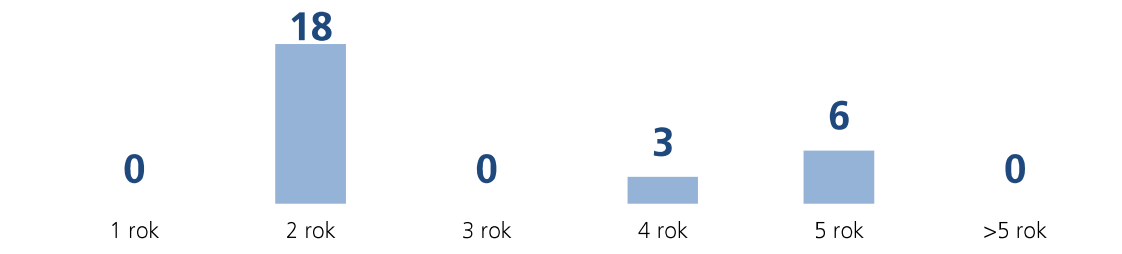
Värdeåret är 1963.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu
Cykelrum
Gästlägenhet
Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK lokaler	2021	Reparationer av ventilationen
Fönsterrenovering lägenheter	2021	Provmontage av 3 fönsterpartier
Garagegolv	2021	Betonggolv i nedre garage lagades
Byte av el-centraler	2021	Byte av el-central i 36:an m.fl.
Brandlarm	2020	Brandlarmsanläggningen förnyades
Plåtdörrar	2020 - 2021	Utbyte av plåtdörrar i källarplan
Radonmätning lägenheter	2020 - 2021	Radonmätning vintern 2020-2021 i 9 lägenheter
Plåt- och taksäkerhet	2019	Plåt- och taksäkerhetsåtgärder
Fönsterrenovering lokaler	2019 - 2020	Fönsterrenovering av kontorsplanet och brlokaler gatuplan
Fläktar	2019 - 2021	Utbyte/renovering av fläktar i garage-, butiks- och kontorsplan
Laddstationer	2018 - 2021	Laddstationer installeras på efterfrågan
Dataundercentral	2018 - 2021	DUC, dataundercentral, ett webbaserat styrsystem för mätning, styrning och kontroll av el-, värme- och ventilationssystemet installerades
Ventilationssystem	2018 - 2021	Ventilationssystemet renoveras fortlöpande
Elsystem	2018 - 2021	Elsystemet renoveras fortlöpande
Värmeåtervinningssystem	2018	Tre värmeåtervinningssystem renoverade
Takfönster lägenheter	2017 - 2018	Provmontage och utbyte av samtliga takfönster i lägenheterna på övre plan
OVK lägenheter	2017	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av lägenheterna med godkänt resultat
Soprum	2017	Ombyggt och utökat soprum
Provmontage fönster	2017	Provmontage av fönsterrenovering och bullermätning för lägenheterna

Nytt cykelrum	2016	Inrett och renoverat nytt cykelrum
Avgasare i UC	2016 - 2018	Installerat avgasare i undercentralen
Garageramp	2016 - 2018	Renoverat nedre garagerampen
Låssystem	2016	Uppdaterat låssystem för portar och sopnedkast
Armaturer	2015	Bytt ut samtliga armaturer i trapphus, garage, slussar och förråd
Bevattningssystem	2015	Installerat bevattningssystem i trädgården
Nytt brandlarm	2014	Installerat nytt brandlarm i trapphusen
Stambyte	2014 - 2016	Bytt ut alla stammar, nya badrum
Nya hushållsfläktar	2013	Installerat tre nya hushållsfläktar
Nya kylanläggningar	2013 - 2014	Installerat tre nya kylanläggningar i tre lokaler
Säkerhetsdörrar	2012 - 2013	Installerat säkerhetsdörrar till alla boende och några kontor
Balkongdörrar	2012	Bytt ut alla balkongdörrar
Hiss 38:an	2011	Totalrenovering av hissen
Undercentral	2011 - 2012	Bytt ut och uppgaderat undercentralen
Fasadbelysning	2010	Ny belysning under Baldakinen
Byte av fönsterparti	2010 - 2011	Byte av fönsterparti till restaurangen
Bastu	2010 - 2011	Byggt en bastu
Bredband	2010	Installerat bredband i lägenheterna
Målning väggar i garage	2010 - 2011	Målning av väggar i övre och nedre garagen
Balkonger	2009	Renovering
Målning av garagegolv	2009	Renovering av övre garages golv
Övernattninglägenhet	2009 - 2011	Gjort i ordning en övernattninglägenhet
Tvättstuga	2008	Byggt ny tvättstuga
Dränering	2008 - 2009	Dränering runt 34, 36 och 38:an
Reglercentral	2007	Ny reglercentral har installerats
Automatdörrar/bokningssystem	2007 - 2008	Bokningssystem och automatöppnare installeras för tvättstuga och gemensamma utrymmen
Termostater	2006 - 2007	Nya termostater har installerats i hela fastigheten

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2022	Förstudie
Fönsterrenovering	2022	Lägenheter
OVK	2023	Bostäder
Garageramp	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Hållbarhetsinformation

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

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

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 80 % kvinnor och 20 % män.

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

Övrig information

Föreningen höll **stämma** den 22 juni. Göran Olsson, fastighetsjurist och konsult inom bostadsrättsverksamhet, deltog som särskilt inbjuden för att besvara frågor kring ställd proposition. Styrelsen bjöd in till en medlemsträff i trädgården under våren, en under hösten och ett medlemsmöte med information bl.a. om den kommande fönsterrenoveringen samt om föreningens säkerhetsarbete. En planerad extra stämma i februari ställdes in p.g.a. pandemin.

Föreningens webbplats via Bostadsrätterna har varit igång sedan maj 2016. Under år 2021 publicerades 212 nyheter på webbplatsen, tillsammans med annan information om fastigheten och föreningen. Antalet besökare och antalet besök på webbplatsen har ökat varje år, 2021 uppvisar hitintills det högsta antalet besök och unika användare. Medlemsinformation i pappersformat delades ut i brevlådorna samt anslogs i trapphusen. Julbrevet från styrelsen innehöll även ett omfattande informationsmaterial kring förebyggande brandsäkerhetsarbete och brandskydd i flerbostadshus och den egna lägenheten.

Föreningens **pantförteckning** har kvalitetsgranskats i samarbete med SBC.

Föreningen har under året fortsatt varit medlem i intresseorganisationerna Bostadsrätterna och Fastighetsägarna. Styrelsen har också varit representerade i Bostadsrätternas fullmäktige.

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

Under året har styrelsen hållit 18 protokollförda **styrelsemöten** samt däremellan ett mycket stort antal arbetsmöten.

Föreningens ekonomi

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

Den pågående pandemin har förändrat hyresmarknaden, vilket fortsatt har påverkat **efterfrågan på kontorslokaler**. Detta har lett till fördröjningar eller hinder för ett flertal intressenter att teckna kontrakt till de lokaler som varit lediga. Flera intressenter har tackat nej p.g.a. svårigheter med tillgängligheten för rörelsehindrade till lokalerna. Olika mäklare har anlitats. Två hyresgäster har lämnat föreningen: Bring AB och Essinge Rail AB. En av kontorslokalerna har hyrts ut till föreningens fastighetsskötare, Cura Center AB. En annan kontorslokal har hyrts ut till Naturstenskompaniet AB. Den stora kontorslokalen, f.d. kontorshotellet, är fortsatt vakant.

Därutöver har flera lokalavtal omförhandlats till en högre intäktsnivå.

Föreningens intäktsnivå påverkar fastighetens värde och är avgörande för finansieringen av kommande underhåll och renoveringar i fastigheten. År 2021 ökade intäkterna från lokalerna och garageplatserna med ca 700 000 kr. Under året behölls samma årsavgifter som året innan för medlemmarna.

Under året initierade styrelsen förnyat arbete 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 anlät konsult, Structor AB, för att utarbeta ansökan till Stadsbyggnadskontoret (SBK) om förändring av detaljplanen, för att möjliggöra en framtida styckning av fastigheten via Lantmäteriet. Besked om detaljplanen väntas under våren 2022.

Föreningen anlitar fortsatt samma **ekonomiska förvaltare, SBC**, Sveriges Bostadsrätts Centrum. Kvalitetsnivån har höjts med bättre system för överblick av föreningens ekonomi, fakturaflöde och övriga transaktioner samt bättre tillgänglighet och juridisk kompetens. Ett räntekonto via SBC och ett hypoteksbolag, Borgo, har lagts upp för föreningens medel.

Föreningen bytte under året Handelsbankkontor från Gustav Adolfs torg till Marievik.

Två banklån på 1 milj kr respektive 7,875 milj kr lades om till 1 års-lån till räntan 0,47%.

Av föreningens **gemensamma lokaler** har tvättstugan bokats i genomsnitt 15 pass per vecka (44%). Större delen av året har bastun och övernattningslägenheten varit stängda för bokning p.g.a. pandemin.

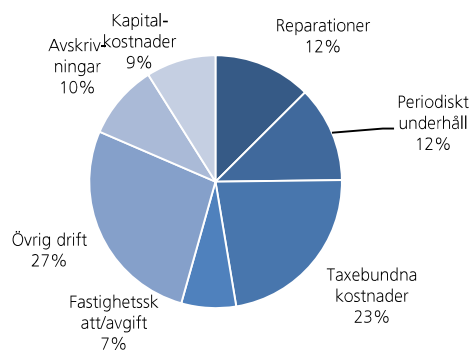
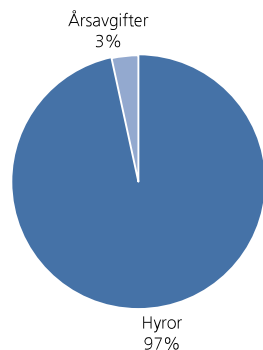
Årets verksamhet **redovisas till beskattning** enligt K2. Brf Akterspegeln är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas som ett företag. Man utgår från resultatet, som för ett bolag. Medlemmar och föreningen är skyldiga att betala förmånsskatt då avgiften till föreningen är lägre än marknadshyran 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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 086 451	1 948 598
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 301 531	6 469 689
Finansiella intäkter	5 356	117
Minskning kortfristiga fordringar	0	87 826
Ökning av kortfristiga skulder	445 368	454 630
	7 752 254	7 012 262
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 931 914	5 315 179
Finansiella kostnader	541 970	578 879
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	11 566	0
	5 485 450	5 894 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 353 256	3 086 451
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 266 804	1 118 204

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har präglat samhället och föreningens verksamhetsår även under 2021. Vissa lättnader uppstod efter sommarperioden, men senare på hösten vidtog nya restriktioner i samhället, som återspeglats i föreningens verksamhet gällande ekonomi, leverantörskontakter, mötes- och samarbetsformer, förhandlingar, utbildningar och ökade administrativa rutiner med därtill följande merarbete.

Sedan utbrottet av pandemin har styrelsen följt Folkhälsomyndigheten, Fastighetsägarna och Bostadsrätternas rekommendationer och råd för att smittskyddssäkra i fastigheten. Vi har vidtagit många konkreta åtgärder t.ex. informerat via hemsidan och informationsanslag i fastigheten om vilka särskilda hänsyn och regler som ska gälla i föreningen och fastigheten, ställt in medlemsmöten och extra stämma samt stängt wc, bastu och gästlägenheten temporärt. Bastun och gästlägenheten öppnades igen under hösten. En stämma och ett medlemsmöte har hållits i övre garage – med avstånd mellan medlemmarna och utan mingel. Två medlemsträffar hölls i trädgården.

Trots de restriktiva åtgärderna, har styrelsen arbetat med planering och åtgärder utifrån underhållsplanen, energikartläggningen och lokalstrategin. Styrelsen kan slå fast att arbetet inom föreningen och fastigheten år 2021 har varit omfattande, underhållsarbetet i fastigheten har varit av avhjälpande och förebyggande karaktär i syfte att förvalta föreningens egendom på bästa sätt och bibehålla fastighetens värde.

Fastigheten

Fönstren i bostäderna står på tur och planering för fönsterrenovering av samtliga fönster har skett under året, med sikte att genomföra renoveringen under 2022. Fönstrens skick har bedömts vara i god kondition, varför styrelsen beslutade att ett fönsterbyte inte behöver genomföras, utan befintliga fönster uppgraderas och renoveras. Målerikonsult har varit behjälplig med planeringsarbetet och för utarbetande av förfrågningsunderlag inför upphandling samt för två utförda provmontage inför val av metod och leverantör. P. g. a. coronapandemin ombad styrelsen medlemmar undersöka de egna burspråkens kondition kring eventuella sprickor i tak, väggar eller betongkonstruktion och notera dessa i ett formulär för inlämnande.

Fördröjningar i projektet har skett, bl.a. orsakat av förhöjda halter av PCB. Fönsterrenoveringen kommer att innebära utbyte av rötangripna karmar och karmbottenstycken samt målning av karmar och bågar invändigt, mellan och utvändigt. Samtliga fönster ska ha karmbottenbleck och dropplist monterade. Innerglasen skall bytas ut för att energieffektivisera fastigheten.

Styrelsens arbete för att **energieffektivisera** i fastigheten har varit pågående under året, bl.a. via fortsatt utbyte av olika tekniska installationer och samordning av energistatus via mät- och reglerstyrning för energioptimering inom fastigheten.

Elförbrukningen för året visar 177 000 kWh. Fjärrvärmeförbrukningen ökade med 184 MWh (normalårskorrigerat 16 MWh) jämförelsevis med 2020 års förbrukning, orsakat bl.a. av den inledande kylan under årets första månader samt att värmeåtervinningen stängdes av hos Coop p.g.a. pandemin.

De åtgärdsförslag som togs fram i Energikartläggningen har styrelsen arbetat vidare med. Det är viktigt att minska energiförbrukningen av miljöskäl samt p.g.a. stigande energikostnader, vilka blev särskilt märkbara under årets sista månader. Styrelsen har tecknat fast elprisavtal med Fortum till November 2023. Elen är fossilfri.

Under året anlätades WSP för en **miljöstudie**, styrelsen ansökte och föreningen erhöll under året ekonomiskt bidrag för miljöstudien från Energimyndigheten. Syftet var att utföra en aktuell kartläggning av tidigare uppgivna resultat i Energikartläggningen.

Styrelsen beslutade att avsäga sig det investeringsstöd för en frånluftsvärmepump som beviljats från Energimyndigheten, anledningen är coronapandemin och dess följder bl.a. gällande alltför korta genomförandetider för att kunna fullfölja projektet inom ramen för investeringsstödet villkor.

Arbetet med att underhålla och utveckla **ventilationssystemet** pågår fortlöpande, under 2021 har ytterligare delar av anläggningen digitaliserats med mål att få en bättre styrning av systemet, öka tillförlitligheten och minska energianvändningen. Några äldre fläktar har renoverats för att säkerställa funktionen och öka livslängden.

OVK genomfördes i lokalerna, med resultat att ventilationsaggregat åtgärdades, likaså lagades trasiga fläktar, tilluft och frånluft sågs över, spaltventiler installerades och don rengjordes.

Arbetet med att förnya fastighetens **elanläggning** fortsattes under 2021, ett antal el-centraler och installationer byttes under året, bl.a. el-centralen i 36:an, vilket syftar till att uppnå ökad elsäkerhet och effektivare elanvändning.

Elmätarbyte genomfördes i fastigheten av Ellevio, med styrelsens medverkan.

Alla **ledlampor i trapphusen** reklamerades, då ett produktionsfel som begränsade lampornas livslängd upptäcktes, och åtgärdades av leverantören.

För fastighetens **brandlarmanläggning** har mindre arbeten gjorts för att säkerställa funktionen.

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

Plåtdörrarna till garageslussarna och källarförråden i port 34, 36 och 38 har bytts ut, de är inte längre isolerade med asbest och samtidigt har de fått låsen uppgraderade till en högre säkerhetsklass och bättre funktionalitet.

Under året installerades 3 nya **laddstationer** i nedre garage, så att det sammanlagt finns 5 laddstationer. Klimatklivet 3-årsprojekt avslutades under året, föreningen har fått bidrag för installation av laddstationer inom projektets ram. Ny ansökan om bidrag "Ladda bilen" söktes från Naturvårdsverket.

Garagegolvet i nedre garage lagades där sprickor, hål och ojämnheter uppstått i betongen. Ytterligare reparationer planeras under 2022.

Under året bytte föreningen leverantör för **trädgårdstjänster** till G:ssons Trädgård, som även tar hand om snöskottningen, vilken utökades till fler ytor. De åtgärder för trädgården som utförts under året innefattar bl.a. att buskar form- och förnyrningsbeskars vid ett flertal tillfällen, en del plantor togs bort och andra plantors växtomfång minskades ner i rabatterna. Delar av gräsmattans ytor klipptes ned senare för stöd åt alla pollinerande insekter. Betesfällor för råttor placerades, droppslangar för bevattningssystemet lagades och pilarna beskars.

Avtal gällande vattentillgång för stadsodling (pallkragar i Nisseparken) tecknades mellan föreningen och enskild medlem.

Fortsatt utredning av **34:ans hiss** har genomförts för att hitta ursprungliga reservdelar. Hissen måste ibland återställas manuellt vid nödstopp. Alla hissar är dock besiktigade och godkända.

Radonmätning i 9 lägenheter utfördes under senhösten 2020, rapport erhöles under 2021 som samtliga visade godkänd radonnivå för alla 9 lägenheter.

Cura Center AB har fortsatt vara föreningens **fastighetsskötare**, medan Östlin Städ-Assistans AB har skött den löpande **städningen**.

Föreningens förebyggande **brand-, säkerhets- och olycksarbete**, i syfte att uppnå en högre säkerhetsnivå inom fastigheten, skärptes ytterligare under året. Information kring det egna ansvarets betydelse gällande villkor för ordning och säkerhet inom fastigheten har kontinuerligt riktats till medlemmar, hyresgäster och entreprenörer. Östlin Städ-Assistans AB har fortsatt de systematiska brandskyddsronderingarna och styrelsen har fortsatt arbetet med att säkerställa och förbättra fastighetens nyckel- och låssystem. Nytt kamerabevakningssystem installerades i övre och nedre garage, för att säkerställa en tryggare garagemiljö för medlemmar och hyresgäster. Restaurangen Gröna Dalen har haft flera inbrott med stölder under året. Armatur har stulits från fastigheten på gatuplan, klotter har sanerats. Flera inbrott har skett i föreningens el-centraler med skadegörelse som resultat. Samtliga stölder och åverkan på fastigheten har polisanmälts. Entréportar mot gatan, gården och tre el-rum har förstärkts med nya brytskydd och lister för att öka säkerheten.

Fastighetens samtliga ritningar har digitaliserats klart och förvaras i föreningens digitala arkiv iBinder. Nya ritningar har tagits fram och digitaliserats för de lokaler som har byggts om.

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

Gästlägenheten drabbades av en vattenskada, vilket innebar att den inte var tillgänglig under skade- och reparationsperioden.

Gamla **markiser** på gatuplan, i baldakinens nederkant, monterades ned p.g.a. att de var uttjanta och utgjorde en olycksrisk.

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

Vidare har styrelsen utrett frågan om **IMD**, individuell mätning och debitering av värme och varmvatten, med stöd av SBC. Frågan är ej aktuell för föreningen/fastigheten och därmed avslutad.

Avtalet mellan Akterspegeln 18 och 19 togs upp till förnyad granskning och utredning av gemensamma åtgärder gällande fjärrvärme, vatten och el-försörjning till Akterspegeln 19. Arbetet fortsätter under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 6 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	97	97	97	97
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 295	14 295	14 295	14 295
Lån/m ² totalyta	4 883	4 883	4 883	4 883
Elkostnad/m ² totalyta	31	26	27	37
Värmekostnad/m ² totalyta	124	126	127	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	75	82	85
Soliditet (%)	28	26	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 254	-3	-707	-437
Nettoomsättning (tkr)	7 169	6 381	7 111	7040

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 319 475	0	0	31 319 475
Upplåtelseavgifter	5 922 426	0	0	5 922 426
Fond för yttre underhåll	273 776	253 200	-1 292 824	1 313 400
S:a bundet eget kapital	37 515 677	253 200	-1 292 824	38 555 301
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-23 421 650	-253 200	1 289 412	-24 457 862
Årets resultat	1 253 843	1 253 843	3 412	-3 412
S:a ansamlad förlust	-22 167 807	1 000 643	1 292 824	-24 461 274
S:a eget kapital	15 347 870	1 253 843	0	14 094 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 253 843
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 168 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 200
summa balanserat resultat	-22 167 807

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-22 167 807
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 168 858	6 381 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 673	88 603
Summa rörelseintäkter		7 301 531	6 469 689
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 088 081	-4 426 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 178	-525 793
Personalkostnader	Not 6	-374 656	-362 596
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-579 160	-579 160
Summa rörelsekostnader		-5 511 074	-5 894 339
RÖRELSERESULTAT		1 790 457	575 350
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 356	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 970	-578 879
Summa finansiella poster		-536 614	-578 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 253 843	-3 412
ÅRETS RESULTAT		1 253 843	-3 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	49 749 265	50 327 369
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	5 188	6 243
Summa materiella anläggningstillgångar		49 754 452	50 333 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 754 452	50 333 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 753	143 982
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 650 998	3 187 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	53 269	76 379
Summa kortfristiga fordringar		5 753 020	3 408 279
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		28 043	94 415
Summa kassa och bank		28 043	94 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 781 064	3 502 694
SUMMA TILLGÅNGAR		55 535 516	53 836 306

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll	Not 13	273 776	1 313 400
Summa bundet eget kapital		37 515 677	38 555 301
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 421 650	-24 457 862
Årets resultat		1 253 843	-3 412
Summa ansamlad förlust		-22 167 807	-24 461 274
SUMMA EGET KAPITAL		15 347 870	14 094 027
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 000 000	28 850 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	28 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 725 000	8 875 000
Leverantörsskulder		289 321	523 526
Skatteskulder		29 331	90 029
Övriga skulder		598 774	359 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 545 221	1 044 445
Summa kortfristiga skulder		25 187 647	10 892 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 535 516	53 836 306

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år	10-25 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	192 988	192 988
Årsavgifter - lokaler	62 172	62 172
Hyror lokaler momspliktiga	6 408 800	5 753 331
Hyror lokaler	94 300	89 053
Hyror garage moms	617 420	515 778
Hyror garage	81 393	118 351
Hyror förråd	4 200	0
Hysesrabatt	-292 390	-350 516
Öresutjämning	-25	-71
	7 168 858	6 381 086

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	10 890	0
Fakturerade kostnader moms	72 735	62 510
Extra statligt stöd	47 457	25 293
Övriga intäkter	1 592	800
	132 673	88 603

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 975	54 108
	Fastighetsskötsel beställning	11 655	12 214
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 286	69 276
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 112	70 445
	Snöröjning/sandning	69 546	19 401
	Städning entreprenad	128 243	127 124
	Städning enligt beställning	33 260	25 953
	Mattvätt/Hyrmattor	17 014	17 043
	Sotning	6 179	0
	Hissbesiktning	5 003	9 882
	Myndighetstillsyn	0	4 479
	Bevakning	23 347	12 818
	Gemensamma utrymmen	25 711	18 276
	Garage/parkering	1 196	3 015
	Gård	15 688	1 156
	Serviceavtal	67 196	62 696
	Förbrukningsmateriel	35 974	58 682
	Teleport/hissanläggning	0	2 262
	Brandskydd	61 303	148 083
		635 687	716 915
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	69 828
	Lokaler	209 982	144 218
	Gemensamma utrymmen	760	0
	Tvättstuga	2 555	3 988
	Sophantering/återvinning	3 857	0
	Källare	17 740	0
	Entré/trapphus	63 222	14 061
	Lås	29 381	43 422
	VVS	17 990	8 618
	Värmeanläggning/undercentral	32 981	8 480
	Ventilation	27 781	0
	Elinstallationer	89 763	53 731
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	44 556
	Hiss	27 415	37 028
	Tak	0	1 729
	Fönster	57 048	0
	Mark/gård/utemiljö	21 510	0
	Garage/parkering	119 785	12 475
	Skador/klotter/skadegörelse	6 418	37 615
	Vattenskada	32 142	10 523
		760 329	490 272
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	228 000	0
	Lokaler	211 624	564 634
	Entré/trapphus	0	153 591
	Värmeanläggning	0	29 407
	Ventilation	0	156 337
	Elinstallationer	145 161	78 898
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	61 726	0
	Fönster	28 367	212 200
	Mark/gård/utemiljö	24 471	0
	Garage/parkering	40 576	97 758
		739 924	1 292 825

Taxebundna kostnader			
El	242 934	197 136	
Värme	959 656	970 042	
Vatten	109 651	102 485	
Sophämtning/renhållning	56 202	62 239	
	1 368 443	1 331 901	
Övriga driftkostnader			
Försäkring	104 609	101 395	
Kabel-TV	7 260	9 201	
Bredband	48 434	61 698	
	160 304	172 294	
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		423 393	422 583
TOTALT DRIFTKOSTNADER		4 088 081	4 426 790
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	306
	Medlemsinformation	848	4 375
	Tele- och datakommunikation	7 992	-3 855
	Juridiska åtgärder	121 846	89 187
	Inkassering avgift/hyra	6 252	3 510
	Hysesförluster	7	23 960
	Revisionsarvode extern revisor	53 025	38 403
	Föreningskostnader	19 564	19 019
	Styrelseomkostnader	6 018	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	4 754	1 624
	Studieverksamhet	995	0
	Förvaltningsarvode	87 151	42 705
	Administration	10 607	27 040
	Korttidsinventarier	0	10 292
	Konsultarvode	137 619	255 822
	Föreningsavgifter	4 699	4 795
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410
		469 178	525 793
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	315 396	287 515
	Sociala kostnader	59 260	75 081
		374 656	362 596
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	353 389	353 389
	Förbättringar	224 715	224 715
	Inventarier	1 056	1 056
		579 160	579 160

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 776 166	56 776 166
	Utgående anskaffningsvärde	56 776 166	56 776 166
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 448 797	-5 870 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-578 104	-578 104
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 026 901	-6 448 797
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 749 265	50 327 369
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 143 803	18 143 803
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 400 000	31 400 000
		84 400 000	84 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 000 000	46 000 000
	Lokaler	38 400 000	38 400 000
		84 400 000	84 400 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 913	208 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	208 913	208 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-208 913	-208 913
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-208 913	-208 913
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 555	10 555
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 555	10 555
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 312	-3 256
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 056	-1 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 368	-4 312
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 187	6 243

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
		Skattekonto	149 280	177 208
		Skattefordran	1 295	0
		Klientmedel hos SBC	4 274 810	2 992 036
		Inkasso	0	1 531
		Fordringar	175 211	17 142
		Räntekonto hos SBC	1 050 402	0
			5 650 998	3 187 918

Not 12		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
		Försäkring	32 777	34 952
		Kabel-TV	1 751	1 883
		Fastighetsskötsel	0	13 573
		Bevakning	0	7 328
		Bredband	12 131	12 093
		Bostadsrätterna	6 610	6 550
			53 269	76 379

Not 13		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
		Vid årets början	1 313 400	1 013 400
		Reservering enligt stadgar	253 200	253 200
		Reservering enligt stämmobeslut	0	46 800
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 292 824	0
		Vid årets slut	273 776	1 313 400

Not 14		SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
		Handelsbanken	1,410 %	4 000 000	2023-03-01
		Handelsbanken	0,470 %	7 875 000	2022-12-30
		Handelsbanken	1,080 %	6 000 000	2024-12-01
		Handelsbanken	3,350 %	6 000 000	2022-09-30
		Handelsbanken	0,470 %	1 000 000	2022-12-30
		Handelsbanken	1,110 %	7 850 000	2022-12-30
		Handelsbanken	1,410 %	5 000 000	2023-03-01
		Summa skulder till kreditinstitut	37 725 000	37 725 000	
		Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-22 725 000	-8 875 000	
			15 000 000	28 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 225 000 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		38 225 000	38 225 000
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad		7 338	0
El		23 423	18 298
Värme		167 547	122 571
Vatten		18 264	16 983
Sophämtning		2 710	7 438
Ränta		5 679	5 679
Avgifter och hyror		1 304 602	652 245
Lokaler		0	67 640
Entré/trapphus		0	153 591
Fönster		15 658	0
		1 545 221	1 044 445

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det största underhållsarbetet som planeras för är fönsterrenovering av lägenheterna. Därefter följer en översyn av balkongerna, samt el-, ventilations- och energiåtgärder.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Per-Ulrik Bergman
Ordförande

Inger Hallström Welen
Ledamot

Maria Hedenström
Ledamot

Konstantina Mihaylova
Ledamot

Maria Phokos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

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 2021 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme

och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda 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 enligt digital signering

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Lekmannarevisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se