2020
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Akterspegeln 18

sbc

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.

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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 bostadsrätts-föreningar 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 2020.

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 Welén	Ledamot
Maria Hedenström	Ledamot
Konstantina Mihaylova	Ledamot
Maria Phokos	Ledamot
Karin Lobo Lundgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Per-Ulrik Bergman, Inger Hallström Welén, Maria Hedenström och Karin Lobo Lundgren.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO AB
Magnus Hautzel	Ordinarie Intern	

Valberedning

Per Carleberg	
Stina Gustavsson	
Åke Hallström	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

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.

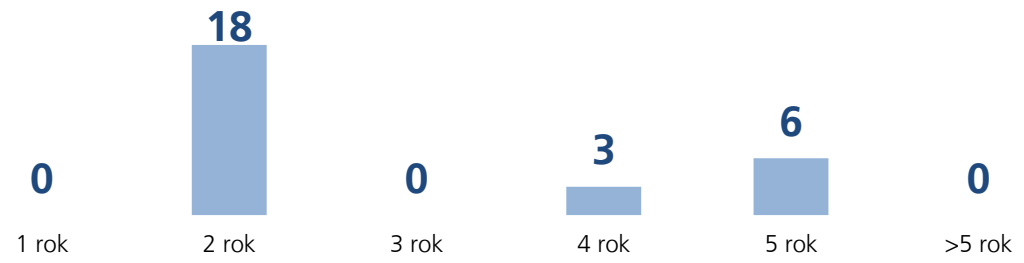
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 726 m², varav 2 195 m² utgör lägenhetsyta 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 m²	
Lagerlokaler	288 m²	
Butikslokaler	2 201 m²	
Kontorslokaler	1 033 m²	
Verkstadslokaler	589 m²	
Garageplatser 79 st	0 m²	
Brf lokaler	444 m²	

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 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandlarm	2020	Brandlarmanläggningen förnyades
Plåtdörrar	2020	Utbyte av plåtdörrar i källarplan
Radonmätning lägenheter	2020	Radonmätning vintern 2020-2021 i 9 lägenheter
Plåt- och taksäkerhet	2019	Plåt- och taksäkerhetsåtgärder
Fönsterrenovering	2019 - 2020	Fönsterrenovering av kontorsplanet och brlokaler gatuplan
Utbyte fläktar	2019	Utbyte av fläktar i kontorsplanet och Coop
Laddstationer	2018 - 2020	Laddstationer installeras på efterfrågan
Dataundercentral	2018 - 2020	DUC, dataundercentral, ett webbaserat styrsystem för mätning, styrning och kontroll av el-, värme- och ventilationssystemet installerades
Renoverat ventilationssystem	2018 - 2020	Ventilationssystemet renoveras fortlöpande
Elsystem	2018 - 2020	Moderniserat elsystem
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
Ombyggt soprum	2017	Ombyggt och utökat soprum
Provmontage fönster	2017	Provmontage av fönsterrenovering 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
Målning väggar i garage	2010 - 2011	Målning av väggar i övre och nedre garagen
Bredband	2010	Installerat bredband i lägenheterna
Bastu	2010 - 2011	Byggt en bastu
Balkonger	2009	Renovering
Målning av garagegolv	2009	Renovering av övre garagets golv
Övernattningslägenhet	2009 - 2011	Gjort i ordning en övernattningslägenhet
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

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	SUEZ Recycling AB
Trädgård och vinterunderhåll	Mark- och Landskapsteknik i Stockholm 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 Förvaltning Stockholm AB
Låssystem	Assa Abloy AB/Aptus
Digitalt arkiv	iBinder Sverige AB
Mail	Svenska Domäner Hosting AB
Mattor trapphus	Berendsen Textil Service AB
Kontroll Brandredskap	Södertörns Brandtjänst AB
Garagestädning	Tingvalla mark AB

Övrig information

Flera **inbrott** har skett i källarplanet, både till lägenheternas källarkontor, till hyresgästers förråd och till el-centralerna med skadegörelse som resultat. Inbrotten är polisanmälda. Dörrar och lås har ersatts och förstärkts, för att öka skalskyddet. Styrelsen har också kortat tiderna då entréernas portkoder och ir-läsare är giltiga (mellan kl 07.00-21.00), för att stärka skalskyddet ytterligare.

Styrelsen bjöd in till två **medlemsmöten** samt höll **stämma** den 23 juni. På medlemsmötena informerade styrelsen om pågående och kommande projekt samt föreningens ekonomi.

Föreningens webbplats via Bostadsrätterna har varit igång sedan maj 2016. Under år 2020 publicerades 244 nyheter på webbplatsen, tillsammans med annan information om fastigheten och föreningen. Antalet besökare och antalet besök på webbplatsen har ökat varje år, 2020 uppvisar hitintills det högsta antalet besök och unika

användare. Föreningens **pantförteckning** har kvalitetsgranskats under året, ett arbete som delvis fortsätter under 2021 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 14 protokollförda **styrelsemöten** samt däremellan ett mycket stort antal arbetsmöten.

Den pågående **pandemin** kommer att fortsätta att påverka föreningen och fastigheten även under 2021 och de framtida effekterna är svåra att överblicka.

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 påverkade **efterfrågan på kontors- och butikslokaler**. Detta har lett till fördröjningar eller hinder för ett flertal intressenter att teckna kontrakt till de lokaler som varit lediga. Olika mäklare har anlitats. Den stora kontorslokalen, f.d. kontorshotellet, förbättrades och öppnades upp, för uthyrning till två olika hyresgäster. En lokal i nedre garage, f.d. bilverkstad, hyrdes ut till en ny hyresgäst, Cleanmaker Entreprenad Stockholm AB. Butikslokalen, f.d. Pixel Palace, hyrdes ut till en ny hyresgäst, M77PS Coaching and Training AB, båda lokalerna efter förbättringar av elsäkring, ventilation samt nödutgång. Ombyggnad av arkivet har fortsatt, bl.a. har lokalen kompletterats med pentry och wc samt nödutgång. I nedre garage färdigställdes 6 nya garageplatser.

Föreningens intäktsnivå påverkar fastighetens värde och är avgörande för finansieringen av kommande underhåll och renoveringar i fastigheten. År 2020 minskade intäkterna från lokalerna. Under året behölls samma årsavgifter som året innan för medlemmarna. Den pågående pandemin påverkade intäkterna bl.a. genom att restaurangen ansökte och beviljades tre månaders reducerad hyra om 50%, vilken ersattes med hälften från Länsstyrelsen. Även andra lokalhyresgäster erbjöds förskjuten hyresinbetalning, för att klara sin ekonomi.

Under året initierade styrelsen förnyat arbete med **tredimensionell fastighetsdelning, 3D**, i syfta att föreningen ska kunna bli äkta. Frågan gäller en uppdelning av fastigheten i två delar – en del med huvudsakligen bostäder och en del med kommersiell verksamhet. Styrelsen anlitade konsult, Forum Fastighetsekonomi, för ett första rådgivande klargörande. Detta visade att det skulle vara mycket lönsamt för föreningen och medlemmarna att genomföra en 3D. Arbetet är omfattande, och beräknas pågå i flera år framöver för att alla ekonomiska, tekniska, skattemässiga och juridiska beräkningar ska kunna vara på plats.

Från 2020 har föreningen ny **ekonomisk 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 klientmedelskonto hos Handelsbanken etablerades via SBC samt ett transaktionskonto, också hos Handelsbanken, som möjliggjorde swish-betalningar för alla mindre summor.

Ett banklån på 1 milj kr lades om till 90 dagarslån till räntan 1,1% för att under året omförhandlas till 0,7% med en löptid på ett år. Ytterligare ett lån på 7,875 milj kr fick också en löptid på ett år till räntan 0,7%.

Av föreningens **gemensamma lokaler** har tvättstugan bokats i genomsnitt 20 pass per vecka (57%), samma omfattning som 2019. Större delen av året har bastun och övernattningslägenheten varit stängda för bokning p.g.a. pandemin, varför relevant statistik för dessa saknas.

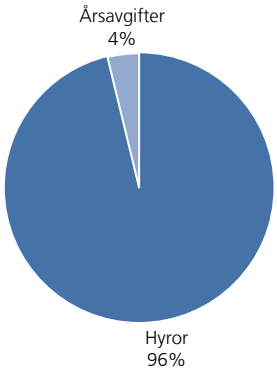
Årets verksamhet **redovisas till beskattning** enligt K2. Brf Akterspegeln är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas som ett företag. Man utgår från resultatet, som för ett bolag. Medlemmar och föreningen är skyldiga att betala förmånsskatt då avgiften till föreningen är lägre än marknadshyran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

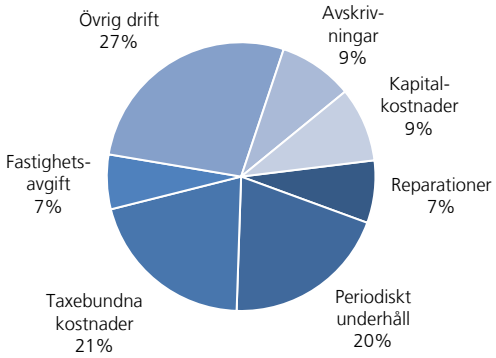
Om det uppstår underskott i verksamheten som inte kan utnyttjas innevarande år får föreningen utnyttja det under kommande år. Stambytet genomfördes 2014-2016 och genererade ett underskott, som föreningen kan utnyttja under ca 10 år från stambytets avslut.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 968 247**	**3 224 163**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 469 689	7 231 640
Finansiella intäkter	117	0
Minskning kortfristiga fordringar	87 826	0
Ökning av kortfristiga skulder	454 630	0
	7 012 262	**7 231 640**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 315 179	6 727 668
Finansiella kostnader	578 879	631 518
Ökning av kortfristiga fordringar	0	91 495
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 036 875
	5 894 058	**8 487 556**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 086 451**	**1 968 247**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 118 204**	**-1 255 916**

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) 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, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har präglat samhället och föreningens verksamhetsår 2020 på ett sätt ingen kunnat föreställa sig innan utbrottet i början av året. Närings- och föreningsliv, restaurang och kulturverksamheter, sjukvård och enskilda individer har drabbats oerhört hårt. År 2020 har präglats av oro för alla och inneburit radikala, oundvikliga förändringar i mänskliga beteenden och levnadsvillkor, starkt påverkat arbetslivet och dess möjligheter för utförarna samt förändrat våra relationella mötes- och samarbetsformer.

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. utökad städning, informerat via hemsidan och informationsanslag i fastigheten om vilka särskilda hänsyn och regler som ska gälla i föreningen och fastigheten, ställt in medlemsmöten, samt stängt wc, bastu och gästlägenheten temporärt.

Pandemin har påverkat förvaltningen av fastigheten och styrelsens arbets- och mötesformer, leverantörskontakter, utbildning, förhandlingar, hyresgästavtal m.m. Att anpassa och ompröva planering, åtgärder och aktiviteter efter rådande läge och omständigheter har utgjort ett merarbete för styrelsen. Trots detta har arbetet med åtgärder utifrån underhållsplanen, energikartläggningen och lokalstrategin fortsatt i oförminskad omfattning under året.

Fastigheten

Fönsterrenovering av kontorsplanet färdigställdes i sin sista etapp under året, entreprenör för arbetet var Tumba Glas AB. Fönsterrenoveringen har inneburit utbyte av rötangripna karmar och karmbottenstycken samt målning av karmar och bågar invändigt, mellan och utvändigt. Samtliga fönster har fått karmbottenbleck monterade. Innerglaset har bytts ut till ett kombinerat energi- och bullerglas för att förbättra inomhusmiljön samt för att energieffektivisera fastigheten och alla persienner byttes ut. Slutbesiktning av samtliga fönster på kontorsplanet genomfördes under hösten. Styrelsen har planerat för fortsatt fönsterrenovering alternativt fönsterbyte av lägenheternas fönster. Alla fönster inventerades, huvar, fogar burspråk och plåtarbeten har kontrollerats särskilt, syftet är att få ett grund- och heltäckande underlag till stöd för upphandling och kommande genomförande. Upphandlingsarbetet påbörjades för att slutföras under 2021.

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.

Styrelsens mål att ej överskrida 150 000 kWh/år 2020 i elförbrukning uppfylldes, elförbrukningen visar 140 531 kWh. Fjärrvärmeförbrukningen minskade med 147 MWh jämförelsevis med 2019 års förbrukning. Detta är positiva siffror som visar att den energiplanering som styrelsen arbetat med för fastigheten har gett resultat i minskad förbrukning två år i rad. Styrelsen har i detta arbete bl. a. sökt stöd och rådgivning av Energikontorets konsulter.

De åtgärdsförslag som togs fram i Energikartläggningen har styrelsen arbetat vidare med. Det är viktigt att minska energiförbrukningen av miljöskäl samt stigande energikostnader.

Under året anlitades WSP för utredning och rapport angående investering i en frånluftsvärmepump i befintligt värmeåtervinningssystem. Ekonomiskt bidrag för rapporten söktes från Energimyndigheten. Fortsatt analysarbete sker under 2021.

Arbetet med att underhålla och utveckla **ventilationssystemet** pågår fortlöpande, under 2020 har ytterligare delar av anläggningen digitaliserats med mål att få en bättre styrning av systemet, öka tillförlitligheten och minska energianvändningen. Några fläktar har fått nya lager för att säkerställa funktionen och livslängden. Ett avtal för regelbunden backup av fastighetens dataundercentral Fidelix tecknades från januari 2020.

Arbetet med att förnya fastighetens **elanläggning** fortsattes under 2020, ett antal el-centraler och installationer byttes under året, vilket syftar till att uppnå ökad elsäkerhet och effektivare elanvändning.

Fastighetens **brandlarmanläggning** förnyades med ny digital huvudkabel till nedre garage. En larmsektion i nedre garage förnyades helt med nya detektorer och utökades med larmknapp, ljus- och ljudlarm vid larm. Brandlarmet har utökats med larmdon i huvudelcentralen.

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

Som ett led i arbetet att byta ut gamla **plåtdörrar** som är isolerade med asbest och samtidigt försvåra inbrott har plåtdörrarna till garageslussarna och källarförråden i port 34, 36 och 38 påbörjats ett utbyte och samtidigt får de låsen uppgraderade till en högre säkerhetsklass.

För att öka säkerheten för de som arbetar i fastigheten har första-hjälpen-tavlor satts upp i övre och nedre garage.

De åtgärder för **trädgården** som utförts under året innefattar bl.a. att eken på kullen besiktades av arborist för att därefter skyddsbeskäras, även pilträden och körsbärsträdet beskars. Buskar form- och föryngringsbeskars vid ett flertal tillfällen under säsongen, en del plantor togs bort, andra plantors växtomfång minskades ner i rabatterna. Betesstationer mot råttor placerades i trädgården. Avtal gällande vattentillgång för stadsodling (pallkragar i Nisseparken) tecknades mellan föreningen och enskild medlem.

Utredning har påbörjats av **34:ans hiss,**. Hissen är den enda av fastighetens tre hissar som inte genomgått en renovering och modernisering sedan husen byggdes 1963, vilket innebär att maskineriet idag saknar reservdelar och måste återställas manuellt vi stopp. Alla hissar är dock besiktigade och godkända.

Radonmätning i 9 lägenheter utfördes under senhösten, med rapport under 2021.

Cura Center AB har fortsatt vara föreningens **fastighetsskötare,** medan Östlin Städ-Assistans AB har skött den löpande **städningen**. Rengöring av fastighetens alla kontaktytor uppgraderades i samband med coronapandemin och den höga smittspridningen, städningen av de allmänna och gemensamma utrymmena utökades till att bli mer frekvent periodvis.

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.

Fastighetens ritningar har fortsatt digitaliserats och förvaras digitalt i föreningens digitala arkiv iBinder. Pappersritningarna har förtecknats och arkiverats på ett arkivbeständigt sätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 6 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	97	97	97	97
Lån/m² bostadsrättsyta	14 295	14 295	14 295	14 295
Lån/m² totalyta	4 883	4 883	4 883	4 883
Elkostnad/m² totalyta	26	27	37	39
Värmekostnad/m² totalyta	126	127	129	136
Vattenkostnad/m² totalyta	13	12	11	9
Kapitalkostnader/m² totalyta	75	82	85	119
Soliditet (%)	26	28	27	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3	-707	-437	-129
Nettoomsättning (tkr)	6 381	7 111	7040	6704

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	1 313 400	253 200	46 800	1 013 400
S:a bundet eget kapital	**38 555 301**	**253 200**	**46 800**	**38 255 301**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-24 457 862	-253 200	-753 493	-23 451 169
Årets resultat	-3 412	-3 412	706 693	-706 693
S:a ansamlad förlust	**-24 461 274**	**-256 612**	**-46 800**	**-24 157 862**
S:a eget kapital	**14 094 027**	**-3 412**	**0**	**14 097 439**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 204 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 200
summa balanserat resultat	**-24 461 274**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 292 824
att i ny räkning överförs	**-23 168 450**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 381 086	7 111 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 603	120 219
Summa rörelseintäkter		**6 469 689**	**7 231 640**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 426 790	-5 787 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-525 793	-542 710
Personalkostnader	Not 6	-362 596	-397 676
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-579 160	-579 148
Summa rörelsekostnader		**-5 894 339**	**-7 306 816**
RÖRELSERESULTAT		**575 350**	**-75 176**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 879	-631 518
Summa finansiella poster		**-578 762**	**-631 518**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 412**	**-706 693**
ÅRETS RESULTAT		**-3 412**	**-706 693**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	50 327 369	50 905 473
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	6 243	7 299
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 333 612**	**50 912 772**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 333 612**	**50 912 772**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		143 982	239 226
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 187 918	177 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 379	91 276
Summa kortfristiga fordringar		**3 408 279**	**507 776**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		94 415	1 968 247
Summa kassa och bank		**94 415**	**1 968 247**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 502 694**	**2 476 023**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 836 306**	**53 388 795**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 313 400	1 013 400
Summa bundet eget kapital		**38 555 301**	**38 255 301**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 457 862	-23 451 169
Årets resultat		-3 412	-706 693
Summa fritt eget kapital		**-24 461 274**	**-24 157 862**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 094 027**	**14 097 439**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 850 000	37 725 000
Summa långfristiga skulder		**28 850 000**	**37 725 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 875 000	0
Leverantörsskulder		523 526	933 875
Skatteskulder		90 029	60 698
Övriga skulder		359 279	259 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 044 445	312 420
Summa kortfristiga skulder		**10 892 279**	**1 566 357**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**53 836 306**	**53 388 796**

Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år	10-25 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	192 988	192 989
Årsavgifter - lokaler	62 172	62 171
Hyror lokaler momspliktiga	5 753 331	6 215 283
Hyror lokaler	89 053	112 349
Hyror garage moms	515 778	514 077
Hyror garage	118 351	82 863
Fastighetsskatt	0	167 474
Kabel-TV/Bredband	0	50 000
Hyresrabatt	-350 516	-285 792
Öresutjämning	-71	7
	6 381 086	**7 111 421**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Fakturerade kostnader moms	62 510	120 219
Extra statligt stöd	25 293	0
Övriga intäkter	800	0
	88 603	**120 219**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	54 108	93 492
Fastighetsskötsel beställning	12 214	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	69 276	0
Fastighetsskötsel gård beställning	70 445	0
Snöröjning/sandning	19 401	23 490
Städning entreprenad	127 124	134 575
Städning enligt beställning	25 953	0
Mattvätt/Hyrmattor	17 043	0
Hissbesiktning	9 882	0
Myndighetstillsyn	4 479	0
Bevakning	12 818	0
Gemensamma utrymmen	18 276	0
Garage/parkering	3 015	0
Gård	1 156	0
Serviceavtal	62 696	0
Förbrukningsmateriel	58 682	7 461
Teleport/hissanläggning	2 262	0
Brandskydd	148 083	48 676
	716 915	**307 694**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	69 828	0
Lokaler	144 218	0
Tvättstuga	3 988	0
Entré/trapphus	14 061	0
Lås	43 422	0
VVS	8 618	0
Värmeanläggning/undercentral	8 480	0
Elinstallationer	53 731	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	44 556	0
Hiss	37 028	0
Tak	1 729	0
Garage/parkering	12 475	0
Skador/klotter/skadegörelse	37 615	0
Vattenskada	10 523	0
	490 272	**0**

Not 4 FORTSÄTTNING	**2020**	**2019**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	31 963
Lokaler	564 634	65 106
Gemensamma utrymmen	0	165 630
Tvättstuga	0	17 034
Sophantering/återvinning	0	580
Källare	0	8 766
Entré/trapphus	153 591	70 504
VVS	0	12 142
Värmeanläggning	29 407	56 715
Ventilation	156 337	620 823
Elinstallationer	78 898	84 530
Hiss	0	36 744
Tak	0	816 720
Fasad	0	4 318
Fönster	212 200	933 783
Mark/gård/utemiljö	0	137 012
Garage/parkering	97 758	463 633
	1 292 825	**3 526 001**
Taxebundna kostnader		
El	197 136	207 254
Värme	970 042	1 051 343
Vatten	102 485	95 096
Sophämtning/renhållning	62 239	40 729
	1 331 901	**1 394 421**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	101 395	94 478
Kabel-TV	9 201	43 508
Bredband	61 698	0
	172 294	**137 986**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**422 583**	**421 179**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 426 790**	**5 787 282**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	4 375	0
	Tele- och datakommunikation	-3 855	14 197
	Juridiska åtgärder	89 187	0
	Inkassering avgift/hyra	3 510	860
	Hyresförluster	23 960	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 403	42 277
	Föreningskostnader	19 019	-13 890
	Styrelseomkostnader	2 200	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 624	14 523
	Förvaltningsarvode	42 705	210 592
	Förvaltningsarvoden övriga	0	66 554
	Administration	27 040	8 652
	Korttidsinventarier	10 292	0
	Konsultarvode	255 822	178 353
	Föreningsavgifter	4 795	3 781
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	7 147
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 410	0
	Övriga driftskostnader	0	9 665
		525 793	**542 710**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2020**	**2019**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	287 515	308 506
	Sociala kostnader	75 081	89 170
		362 596	**397 676**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
	Byggnad	353 389	353 388
	Förbättringar	224 715	224 704
	Inventarier	1 056	1 056
		579 160	**579 148**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 776 166	56 776 166
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**56 776 166**	**56 776 166**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 870 692	-5 292 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-578 104	-578 092
	Utgående avskrivning enligt plan	**-6 448 797**	**-5 870 692**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**50 327 369**	**50 905 473**
	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	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 913	208 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**208 913**	**208 913**
	Ackumulerade 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	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 555	10 555
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**10 555**	**10 555**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 256	-2 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 056	-1 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-4 312**	**-3 256**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**6 243**	**7 299**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Skattekonto	177 208	177 274
	Klientmedel hos SBC	2 992 036	0
	Inkasso	1 531	0
	Fordringar	17 142	0
		3 187 918	**177 274**

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Försäkring	34 952	31 492
	Kabel-TV	1 883	3 557
	Hiss	0	10 551
	Internrevisor	0	750
	Fastighetsskötsel	13 573	13 236
	Bevakning	7 328	0
	Bredband	12 093	25 280
	Bostadsrätterna	6 550	6 410
		76 379	**91 276**

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Vid årets början	1 013 400	807 000
	Reservering enligt stadgar	253 200	206 400
	Reservering enligt stämmobeslut	46 800	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	**1 313 400**	**1 013 400**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,410 %	4 000 000	4 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,700 %	7 875 000	7 875 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,080 %	6 000 000	6 000 000	2024-12-01
Handelsbanken	3,350 %	6 000 000	6 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	0,700 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,110 %	7 850 000	7 850 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,410 %	5 000 000	5 000 000	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**37 725 000**	**37 725 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 875 000	0	
		28 850 000	**37 725 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 725 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 225 000	38 225 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	89 027
El	18 298	18 776
Värme	122 571	130 427
Vatten	16 983	15 801
Sophämtning	7 438	0
Extern revisor	0	2 218
Arvoden	0	26 682
Ränta	5 679	10 375
Avgifter och hyror	652 245	3 708
Lokaler	67 640	0
Entré/trapphus	153 591	0
Hiss	0	2 606
Hemsida	0	7 461
Förskottsaviserade hyror	0	5 340
	1 044 445	**312 420**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det största underhållsarbetet som planeras för under den närmsta tiden är fönsterrenovering av lägenheterna, alternativt fönsterbyte, beroende på fönstren och karmarnas m.m. skick.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 3 2021

Per-Ulrik Bergman
Ordförande

Inger Hallström Welén
Ledamot

Maria Hedenström
Ledamot

Konstantina Mihaylova
Ledamot

Maria Phokos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2021

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 2020.

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 2020 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 revisorssed 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 2020 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 den 29 mars 2021

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 räkenskapssåret. 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 omsättningstillgångar (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!

LOKALKONTOR
STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST
KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR
STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum