Årsredovisning

för

Brf Akterspegeln 18

769607-9552

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Akterspegeln 18 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten
Föreningens fastighet, Akterspegeln 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2005.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten byggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1963.
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 456 kvadratmeter, vara 2 195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 5 834 kvadratmeter utgör lokalyta. Av lokalytan utgörs 444 kvadratmeter av bostadsrättslokaler.
Föreningen upplåter 27 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt och 39 lokaler med hyresrätt samt 65 garageplatser.

Lägenhetsfördelning
2 rok 18st
4 rok 3st
5 rok 6st

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

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdateras varje år.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Alin & Hedenlund FF AB
Kabel-tv	Com Hem
Larm	Multicom Security
El	Fortum Ellevio
Värme	Stockholm Exergi
Hushållssopor	Stockholm vatten och avfall
Brandlarm	Siemens
Städning	Städassistans Tommy Östlin
Vatten & Avlopp	Stockholm vatten och avfall
Grovsopor	Suez
Trädgård- & vinterunderhåll	Mark- och landskapsteknik AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Hissar besiktning	DNV Inspekta
Hissar service	S:t Eriks Hiss
Försäkring	Söderberg & Partners AB/Bostadsrätterna
Fastighetsskötsel	Cura Center AB
Låssystem	Aptus

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per-Ulrik Bergman	ledamot - ordförande
Malin Eriksson	ledamot
Inger Hallström Welén	ledamot
Maria Hedenström	ledamot
Konstantina Mihaylova	ledamot
Linda Viklund	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie extern
Magnus Hautzel	Ordinarie intern

Styrelsen har enligt årsstämmans beslut ett årsarvode om 273.000 kr att disponera. Sociala avgifter tillkommer.

Valberedning
Åke Hallström
Åsa Rehnberg
Johan Wiking

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st.

Utträdande medlemmar under året var 4 st.

Tillträdande medlemmar under året var 6 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49 st.

2st lägenheter har överlåtits under året. Lägenhet 2022-1402 samt lägenhet 4011-1302.

Väsentliga händelser under året

Ekonomi och avtal

Verksamhetsåret inleddes med att vår nya ekonomiska förvaltare, Alin och Hedenlund Fastighetsförvaltning AB, tog över den ekonomiska förvaltningen av föreningen. I samband med det, upprättades ett nytt digitalt arkivsystem, iBinder, för föreningens alla dokument och ett nytt digitalt ekonomisystem, Fortnox, togs i bruk. Föreningens arkiv städades och organiserades om från grunden.

Styrelsen beslutade att hålla avgiftsnivåerna för medlemmarna på samma låga nivå 2018 som året innan. Under året har föreningen fått 6 nya medlemmar.

Två lån med förfallodagar 1 februari resp. 1 mars omförhandlades till ny lägre räntenivå. Det ena på 4 milj. kr, det andra på 5 milj. kr är båda bundna i fem år med ränta 1,52 %.
Frågan om tredimensionell fastighetsbildning har bevakats under året.

Styrelsens omstruktureringsarbete som inleddes i samband med Lokalstrategin resulterade i nya garageregler att gälla fr. o. m. 2018.
Lokalstrategins målsättning att marknadsanpassa hyresnivåerna har ökat hyresintäkterna väsentligt åren 2016 och 2017, så även 2018.
Styrelsen omförhandlade 26 lokalavtal med hyresgästerna under året. Den uthyrda lokalytan och antalet uthyrda lokaler ökade under året. En förrådsyta iordningsställdes för uthyrning liksom ett utrymme som inrättades för uthyrning av fler mc-platser i nedre garage.
Hyresintäkterna från lokalerna och garageplatserna ökade under tiden 2017-12-31 till 2018-12-31 från 6 180 183 kr till 6 594 701 kr, dvs. med drygt 400 000 kr.

Styrelsen planerade för ändrad användning av Kontorshotellet p.g.a. höga förvaltningskostnader och låga hyresnivåer i förhållande till total yta. Föreningen har flera handlingsalternativ, ett är att bygga om en del av den uthyrda ytan till fler bostadsrättsbostäder. Bygglov från Stadsbyggnadskontoret för ombyggnad av ytan till bostäder beviljades.

Styrelsen har organiserat och bjudit in medlemmar till 1 stämma och 5 medlemsträffar, varav 2 medlemsträffar i trädgården. Göran Olsson, jurist och tidigare vd för Bostadsrätterna medverkade på en av medlemsträffarna. Marcus Segerblad och Johan Fernholm från Alin och Hedenlund Fastighetsförvaltning AB har deltagit på en medlemsträff. På medlemsträffarna informerades om pågående och kommande underhållsarbeten i fastigheten samt innehållet i det lokalstrategiska arbete som styrelsen driver. Under medlemsträffarna i trädgården utfördes även försommar- och höstarbete i trädgården.

Under året publicerades 219 nyheter på föreningens webbplats, tillsammans med annan information om vår fastighet och förening. Föreningens ordningsregler uppdaterades, publicerades och informerades om på medlemsmöte.

Av föreningens gemensamma utrymmen har tvättstugan bokats i genomsnitt 23 utav 35 tillgängliga pass i veckan (66 %), bastun använts 122 gånger över året och övernattningslägenheten 36 dygn.

Den nya dataskyddsförordningen GDPR infördes under året. Styrelsen informerade medlemmarna om innebörden och ett skriftligt samtycke för hantering av en del personuppgifter delades ut för inhämtning. För att uppfylla kraven har föreningsarkivet rensats ut, dokument sparas ner i ett elektroniskt arkiv, informationen på hemsidan justerats och styrelsen har bytt mailadresser.

Avtalet för bredband via Bredbandsbolaget förnyades och uppgraderades till 250/100 Mbit/s, medlemmarna kunde beställa en ny router från leverantören. Avtalet gäller 2018-2020.

Kontraktet med Cura Center AB fastighetsskötsel omförhandlades och de fortsatte sköta den tekniska förvaltningen i fastigheten.

Föreningen har under året varit medlem i både Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, vilket efter utvärdering bedömdes vara till stor nytta för föreningen och styrelsen. Medlemskapet förnyades för år 2019.

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 stambytets avslut.

Styrelsen anmälde klagomål till SL och Trafikkontoret angående tvärbanans ökade oljud i Gröndals centrum och eventuella vibrationsskador på fastigheten. Styrelsen har deltagit i ett nätverk som samlar flera brf för att SL ska utreda och åtgärda orsakerna till den ökade bullernivån.

Under året har styrelsen haft 19 protokollförda möten.

Fastighetens drift och underhåll

Avtal för trädgårdsskötseln förnyades med MLT, som bedömdes mest prisvärt. Separat avtal slöts med Aquagate för bevattningsanläggningen. Pilträden och eken på kullen beskars. Växtlighet på kullen och angränsande markytor togs bort p g. a. rötters skaderisk på tätskiktet och problem med råttor. Alla buskar föryngringsbeskars. Anticimex och Nomor satte ut betes-och betongstationer. Sommaren var rekordvarm och utan nederbörd, en del växter stödbevattnades hela sommaren. Nyplantering utfördes på kullen och angränsande markytor under hösten.

Cykelrummet fick ny cykelförvaring, två olika modeller av cykelförvaring installerades för att rumsytan för antalet cyklar ska maximeras.

Ett flertal reparationer har genomförts under året. Ett läckande dagvattenrör från gården har bytts ut hos en av våra hyresgäster. Felaktigt dimensionerade avloppsrör har bytts i nedre garaget. Läckande element i restaurangen har bytts ut. En dagvattenledning i nedre garage som inte uppmärksammades i samband med stamrenoveringen har bytts ut.
Väggfasta stolar i trapphusentréerna monterades.

Ärendet kring avgasaren pågick under året till dess att åtgärderna kring installation och funktion resulterade i en väl fungerande avgasare, därmed är ärendet avslutat.

Takisoleringen granskades - syn av tidigare gjord värmeisolering på vindarna i bostadshusen har genomförts, med resultat utan anmärkning. För framtida bevakning av vindarna har varje flygel fått fuktmätare inmonterad, vilka uppkopplats till DUC.

Trefassystem har dragits fram för att förbereda matning till kommande installation av takvärme i alla bostadshusen.

Upphandlingsarbetet inför taksäkerhetsåtgärder har varit detaljreglerat och tidskrävande under året, nu ser styrelsen fram emot att STB (Svenska takbeläggningar AB) ska utföra de planerade åtgärderna under 2019.

Fastigheten har närmare 400 meter kulvertar. Under året har omfattande städning av kulvertarna genomförts, över ett ton skräp och damm har städats bort.
En geologisk besiktning har genomförts av kulvertarna som kommer att resultera i åtgärder för att säkra berget i kulvertarna.

Städningen av nedre garaget har ökats från en till två gånger per år.

Elmätare har monterats så vi kan avläsa och debitera elförbrukningen för takvärmen på grannfastigheten.

Renoveringen av garagerampen har pågått i etapper under flera år. 2018 har rampen fått ny ytskiktsbeläggning, garageportalen har tilläggsisolerats och gångdörren är utbytt. Renoveringsarbetet kommer att fortskrida ytterligare framöver. En ny betongutredning för Coops ramp är nyligen genomförd, styrelsen inväntar rapport för åtgärdsförslag.

Nya takfönster installerades i de överst belägna lägenheterna, fönstren är efterbesiktade och godkända.

Provmontaget av nya fönster inför kommande fönsterrenovering i lägenheterna har åtgärdats med drevning, vilket även utfördes runt balkongdörr. Därmed är godkänt resultat uppnått för fortsatt ansökan kring bullerbidrag.

Laddstationer och förberedande arbete för att installera dessa är påbörjat. Laddstationerna kommer initialt att installeras på de p-platser där hyresgäster anmält intresse. Därutöver görs förberedelser som möjliggör för utökning av laddstationer vid efterfrågan. Under 2018 beviljades föreningens ansökan om klimatinvesteringsstöd från Naturvårdsverket på totalt 570 000 kr för tre år, 50 % av totala kostnaden, som kan finansiera upp till 50 % av föreningens investering för laddstationer under åren 2018-2020.

Den energikartläggning som påbörjats 2017 av WSP avslutades med en rapport under året. Energikartläggningen, samt den lagstadgade Energideklaration som genomfördes, visar en *hög* energiprestanda (G) för fastigheten. Energideklarationen är giltig t.o.m. 2028, den är uppsatt i trapphusen och finns upplagd på föreningens hemsida. Bidrag på 30 000 kr för att genomföra energikartläggningen utbetalades av Energimyndigheten.

De omfattande åtgärder som pågått inom fastigheten under året är initierade utifrån nödvändigheten att få kontroll över samt minska föreningens och fastighetens energiförbrukning. Föreningens investeringar i det elektroniska styrsystemet (DUC) samt att modernisera el-, värme- och ventilationssystemen syftar även till att sänka driftkostnaderna samt att stödja viktiga miljömål. Detta arbete kommer att pågå fortlöpande flera år framöver utifrån prioriteringsordning och planerad budget för detta.

Fastighetens tre värmeåtervinningssystem har under lång tid varit ur funktion, nu är systemen renoverade med nya komponenter och helt digitaliserade. Alla tre värmeåtervinningssystem är satta i drift och fungerar mycket tillfredsställande, uppvärmningen i fastigheten är mer nu mer energieffektiv än tidigare. Ett fungerande värmeåtervinningssystem kommer att resultera i lägre fjärrvärmeförbrukning. Fjärvärmeförbrukningen var under året 89 MWh lägre än under 2017.

Ventilationssystemet har renoverats och till delar fått nya direktdrivna fläktar och nya effektiva cirkulationspumpar. En hel del elinstallationer inom ventilationssystemet hade nått sin tekniska livslängd och byttes ut, ett flertal analoga styrsystem har digitaliserats.
Arbetet med att modernisera värme- och ventilationssystemen kommer att pågå fortlöpande flera år framöver utifrån prioriteringsordning och planerad budget för detta.

Elsystemet har moderniserats för att uppnå högre säkerhetsnivå, effektivare användning, bättre kontroll och minskad energiförbrukning. Åtgärderna är varierande och omfattande; från att byta ut elcentraler och belysningar till dragning av hundratals meter nya kablar. Föreningen har haft flera kostsamma elabonnemang, dessa har eller kommer att slås samman med huvudabonnemanget för att minska kostnaderna för elnätsavgifter. Styrelsen har bl.a. funnit att föreningen betalat hyresgästers elförbrukning under många år, detta är nu reglerat. Under året har elförbrukningen minskats med 37 500 kWh, vilket motsvarar 13,5% av fastighetens förbrukning.

Föreningens Data Undercentral (DUC), ett elektroniskt styrsystem, har byggts ut för att kunna användas som ett smart webbaserat system för fastighetsautomation, en utbyggnad som fortsätter 2019. Föreningens vattenmätare har t.ex. digitaliserats och kan avläsas i DUC.

Styrelsen kontrollerar dagligen, av många olika anledningar, de olika mätvärden som styrsystemet (DUC) idag kan redovisa. En anledning till kontroll är att uppnå bra och jämn temperaturkomfort i fastigheten.

Skriftligt samtyckesdokument för rumsgivare i bostäderna delades ut. Installation av rumsgivare både i lokaler och bostäder påbörjades under året och är en del i åtgärdsprocessen för att uppnå önskat resultat i hela fastigheten.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	97	97	193	191	189
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 295	14 295	14 295	14 295	11 125
Elkostnad/kvm totalyta	37	39	33	37	35
Värmekostnad/kvm totalyta	129	136	129	120	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	9	11	10	10
Lån/kvm totalyta	4 461	4 461	4 461	4 461	3 397

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms Kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	7 040	6 704	6 338	6 181
Resultat efter finansiella poster	-437	-129	-381	-14 643
Soliditet (%)	26,85	28,13	27,63	27,77

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Fritt eget Kapital**
Belopp vid årets ingång	31 319 475	5 922 426	600 600	-22 601 250
Reservering till fond för yttre underhåll			206 400	-206 400
Årets resultat				-437 119
Belopp vid årets utgång	**31 319 475**	**5 922 426**	**807 000**	**-23 244 769**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 601 250
Reservation till yttre fond enligt stadgar	-206 400
årets förlust	-437 119
	-23 244 769

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-23 244 769
	-23 244 769

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 363 977	6 703 747
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**7 363 977**	**6 703 747**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 208 005	-4 983 594
Personalkostnader		-356 208	-348 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-579 148	-579 144
Summa rörelsekostnader		**-7 143 361**	**-5 911 056**
Rörelseresultat		**220 616**	**792 691**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 735	-921 322
Summa finansiella poster		**-657 735**	**-921 246**
Resultat efter finansiella poster		**-437 119**	**-128 555**
Resultat före skatt		**-437 119**	**-128 555**
Årets resultat		**-437 119**	**-128 555**

MH

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	51 483 565	52 061 657
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 355	9 411
Summa materiella anläggningstillgångar		**51 491 920**	**52 071 068**
Summa anläggningstillgångar		**51 491 920**	**52 071 068**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		98 241	71 875
Övriga fordringar		193 217	177 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 823	105 811
Summa kortfristiga fordringar		**416 281**	**354 887**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 224 163	1 746 021
Summa kassa och bank		**3 224 163**	**1 746 021**
Summa omsättningstillgångar		**3 640 444**	**2 100 908**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 132 364**	**54 171 976**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 241 901	37 241 901
Fond för yttre underhåll		807 000	600 600
Summa bundet eget kapital		**38 048 901**	**37 842 501**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 807 650	-22 472 695
Årets resultat		-437 119	-128 555
Summa fritt eget kapital		**-23 244 769**	**-22 601 250**
Summa eget kapital		**14 804 132**	**15 241 251**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	37 725 000	37 725 000
Summa långfristiga skulder		**37 725 000**	**37 725 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		769 396	315 408
Skatteskulder		31 170	51 858
Övriga skulder		449 388	129 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 353 278	708 855
Summa kortfristiga skulder		**2 603 232**	**1 205 725**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 132 364**	**54 171 976**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	251 093	255 164
Hyresintäkter	6 594 701	6 180 183
Övriga intäkter	585 146	268 400
	7 430 940	**6 703 747**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Reparation, drift och underhåll	3 190 593	2 218 127
El	317 016	330 282
Fjärrvärme	1 168 636	1 154 229
Vatten	94 338	73 990
Sophämtning	36 786	64 675
Försäkring	84 722	73 378
Städning	164 214	145 178
Snöskott/sandning	28 272	20 070
Förvaltningsarvode	277 065	195 851
Övr. förvaltning kostnader	126 266	0
Fastighetsskötsel	120 255	69 688
Revisonsarvode	30 787	22 140
Övriga kostnader administration	210 956	258 481
Fastighetsskatt och avgift	358 099	357 505
	6 208 005	**4 983 594**

Not 4 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	56 776 166	56 776 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**56 776 166**	**56 776 166**
Ingående avskrivningar	-4 714 508	-4 136 421
Årets avskrivningar	-578 092	-578 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 292 600**	**-4 714 508**
Utgående redovisat värde	**51 483 566**	**52 061 658**
Taxeringsvärden byggnader	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	68 800 000	**68 800 000**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	219 468	219 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**219 468**	**219 468**
Ingående avskrivningar	-210 057	-209 001
Årets avskrivningar	-1 056	-1 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-211 113**	**-210 057**
Utgående redovisat värde	**8 355**	**9 411**

Not 6 Långfristiga lån

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken 190630 2,96%	-7 850 000	-7 850 000
Handelsbanken 200930 1,07%	-7 875 000	-7 875 000
Handelsbanken 200930 1,07%	-1 000 000	-1 000 000
Handelsbanken 220930 3,35%	-6 000 000	-6 000 000
Handelsbanken 191201 0,9%	-6 000 000	-6 000 000
Handelsbanken 230301 1,41%	-4 000 000	-4 000 000
Handelsbanken 230301 1,41%	-5 000 000	-5 000 000
	-37 725 000	**-37 725 000**

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	38 225 000	38 225 000
	38 225 000	**38 225 000**

Stockholm 26 mars 2019

Per-Ulrik Bergman
Ordförande

Inger Hallström Welen

Konstantina Mihaylova

Maria Hedenström

Malin Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2019

Margareta Kleberg
Revisor (auktoriserad)

Magnus Hautzel
Lekmannarevisor

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 2018.

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 2018 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 2018 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 5 maj 2019

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Magnus Hautzel
Lekmannarevisor