

ÅRSREDOVISNING 2008



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

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 2004-11-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 18	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret där ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8456 kvadratmeter, varav 2195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6261 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt och 1 lägenhet och 36 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	18	0	3	6	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Hyresgäst	Verksamhet
A Cedronius AB	Journalist
AnnaLena Wisén	PR och media
Athan Triantafillou	Lager
Barn i Stan	Tidningsredaktion
C N Ezea AB	Internetföretag
Comred AB	Ekonomisk förvaltning
Concerning	Konsult
Coop Sverige	Detaljhandel
Desknet Datateknik	Nätverksbygge till företag
Fredrik Vestin	Hobbyverkstad för bilar
Gröndalspraktiken	Förråd
Helena Fågelström	Illustratör
Imparo Information	Språkkonsult
JC Bensin & Service	Bil- och serviceverkstad
Jenny Franke Wikberg	Sälj- och marknadsbolag
JH Automatlådor	Service av automatlådor
Lagerbielke & Åhlman Form och Design AB	Förråd
Lagerbielke & Åhlman Form och Design AB	Kontor/Lager
Leif Rydström	Uppställning av veteranbilar
Nibelia AB	Konsult
Olle Engkvist Fastigheter	Förråd/arkiv
Pixel Palace AB	Internetcafé
Sandra Publishing	Författare
Screentech i Haparanda	Screentryck
Stockholms Stadsbibliotek	Bibliotek
Timmer Reklambyrå	Reklambyrå
Timmer Reklambyrå	Atelje
Tina Hedh-Gallant	Coach
Volger Back	Förråd
Xcerion	Datakonsult
Åke Hallström	Förråd

Bostadsrättslokal	Verksamhet
Agnetta Alvring	Tapetseri
Dan Rohlén	Frisör
Jeanette Johansson	Tandläkarmottagning
Sami Altunisik	Skomakare, kemtvätt och post

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentarer
Rörstambyte	2006	Avloppsstammar i det nedre garaget har bytts ut
Renovering av balkonger	2006	Säkring av balkongskärmar
Larmcentral	2006	Ny brandlarmscentral har installerats
Entrédörrar	2006	Dörrar mot gården har slipats och omlackerats
Trappuppgång	2006	Ommålning av Gröndalsvägen36
Garageport	2006	Ny garageport till övre garaget installerades
Termostater	2006 - 2007	Nya termostater har installerats i hela fastigheten
Lås	2007	Nya lås har installerats i det övre och nedre garaget
Reglercentral	2007	Ny reglercentral har installerats
Markiser	2007	Markiser för kontorsplanet har installerats
Garageport NG	2007 - 2008	Ny garageport till nedre garaget installeras
Tvättstuga	2007 - 2008	Egen tvättstuga
Trappor	2007 - 2008	Utomhustrapporna läggs om
Automatdörrar/bokningssystem	2007 - 2008	Bokningssystem och automatöppnare har installeras för tvättstuga och gemensamma utrymmen
Bevattningssystem	2008	Renovering av befintligt system
Garage	2008	Nya rör och elektronik, pumpgrop
Dränering	2008	Dränering runt Gröndalsvägen 34
Sopanläggning	2008 - 2009	Ny automatik för hushållssopor

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Brf Akterspegeln 18

Övriga avtal

Avtal med Lestra AB har ingåtts under 2008

Föreningen har Föreningen har bredbands/ADSL-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemmar med bostadsrättslägenhet är 26 st och bostadsrättslokaler är 4 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Hägglöf	Ordförande	
Charlotte Bredberg	Sekreterare	Ledamot från och med juli
Konstantina Mihaylova	Kassör	Kassör efter årsstämman
Jeanette Johansson	Kassör	Avgick vid årsstämman
Marie Axelsson	Ledamot	Avgick vid årsstämman
Joanna Lennartsson	Ledamot	Sekreterare från och med augusti
Maria Hedenström	Suppleant	Invald vid årsstämman
Åke Hallström	Suppleant	
Carl-Henric Qvarfordt	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Hägglöf
Charlotte Bredberg

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanne Nordlander	Revisionsfirman Defacto	Ordinarie Extern
Gun Glantzberg Qvarfordt	Medlem i föreningen	Ordinarie Intern

Valberedning

Inger Hallström-Welén	sammankallande
Margareta Lindkvist	
Christer Frödin	

Stämmor

Ordinarie	2008-04-24	
Extra	2008-02-12	Extrastämma angående tvättstuga

Föreningens händelser efter året

Dränering runt Gröndalsvägen 36 och 38.
Balkongrenovering.
Målning av garagegolv i det övre garaget.
Fiberdragning

Föreningens ekonomi

Föreningen amorterade 5 miljoner på ett omförhandlat lån.
Alla medlemmar fick en avgiftsfri månad.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	282	282	247	58
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 755	9 877	9 877	12 751
Elkostnad/kvm totalyta	47	36	18	1
Värmekostnad/kvm totalyta	113	117	102	33
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	13	9	3

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	299 106
balanserad vinst	239 853
reservering till fond för yttre underhåll	-151 308
	387 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

387 651

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 609 128	5 622 110
Övriga rörelseintäkter		2 000	10 060
		5 611 128	5 632 170
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-343 839	-209 612
Reparationer		-939 180	-1 539 772
Periodiskt underhåll		-116 212	-38 865
Taxebundna kostnader		-1 478 487	-1 447 204
Övriga driftskostnader		-58 335	-55 899
Fastighetsskatt		-332 760	-365 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-202 550	-141 901
Personalkostnader		-186 650	-168 440
Avskrivningar		-252 425	-176 694
		-3 910 438	-4 143 546
RÖRELSERESULTAT		1 700 690	1 488 624
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		165 225	211 698
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		47 205	-58 150
Räntekostnader		-726 952	-736 682
Räntebidrag		0	486
		-514 521	-582 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 186 168	905 976
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 9	-481 948	-377 522
		-481 948	-377 522
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-404 835	-317 117
Skatt ändrad taxering		-279	0
		-405 114	-317 117
ÅRETS RESULTAT		299 106	211 337

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	53 385 733	53 087 147
Maskiner och inventarier	Not 4	167 130	0
		53 552 864	53 087 147
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 552 864	53 087 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		19 323	960
Övriga fordringar		332 960	862 976
Förutbetalda kostnader	Not 5	50 101	47 275
Upplupna intäkter		0	70 195
		402 383	981 405
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	1 176 021	6 062 330
		1 176 021	6 062 330
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		132 226	7 673
SBC klientmedel i SHB		958 835	1 358 807
		1 091 062	1 366 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 669 465	8 410 215
SUMMA TILLGÅNGAR		56 222 329	61 497 362

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 015 228	29 015 228
Upplåtelseavgifter		4 594 638	4 594 638
Fond för yttre underhåll	Not 8	474 366	323 058
		34 084 232	33 932 924
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		88 545	28 516
Årets resultat		299 106	211 337
		387 651	239 853
SUMMA EGET KAPITAL		34 471 883	34 172 777
OBESKATTADE RESERVER	Not 9		
Periodiseringsfond		1 382 817	900 869
		1 382 817	900 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 550 000	23 625 000
		18 550 000	23 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		475 705	480 143
Skatteskulder		411 085	1 169 036
Övriga kortfristiga skulder		224 510	120 083
Upplupna kostnader	Not 11	241 139	528 210
Förutbetalda avgifter och hyror		465 190	501 244
		1 817 629	2 798 716
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 222 329	61 497 362
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		31 500 000	31 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Tvättstuga	15 år	
Maskiner	20 %	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	674 987	674 963
Hysesintäkter	4 934 141	4 947 147
	5 609 128	5 622 110

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	130 746	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	12 925
Snöröjning/sandning	20 766	27 268
Städning entreprenad	80 650	78 005
Städning enligt beställning	0	3 248
Hissbesiktning	6 331	2 776
Myndighetstillsyn	25 731	0
Störningsjour och larm	18 161	17 468
Gård	25 340	35 529
Serviceavtal	12 457	12 262
Hiss	7 722	6 441
Förbrukningsmateriel	11 465	13 691
Brandskydd	4 470	0
	343 839	209 612

	2008	2007
Forts. Not 2		
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	259 993
Brf Lägenheter	784	0
Lokaler	37 503	81 699
Tvättstuga	22 088	0
Sophantering/återvinning	4 549	0
Entré/trapphus	6 874	0
Portar	20 452	58 109
Lås	377 308	374 615
VVS	36 398	49 001
Värmeanläggning/undercentral	0	116 798
Undercentral	0	38 329
Värmepump/kylanläggning	0	12 457
Ventilation	20 696	0
Elinstallationer	10 230	22 500
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 520	0
Bredband	18 760	0
Hiss	6 968	8 622
Tak	1 172	0
Fasad	16 525	4 973
Fönster	0	213 112
Balkonger/altaner	0	11 460
Gård	45 087	0
Utemiljö	248 438	0
Markanläggning	36 769	73 965
Garage/parkering	23 148	214 139
Vattenskada	2 912	0
	939 180	1 539 772
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	76 234	0
Stambyte	10 000	20 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	29 978	0
Garage/parkering	0	18 865
	116 212	38 865
Taxebundna kostnader		
El	398 473	305 089
Värme	954 855	989 299
Vatten	82 328	109 394
Sophämtning/renhållning	28 487	19 824
Grovsopor	12 943	23 597
Klottersanering	1 400	0
	1 478 487	1 447 204
Övriga driftskostnader		
Försäkring	52 331	50 022
Kabel-TV	6 003	5 877
	58 335	55 899
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	332 760	365 160

	2008	2007
Forts. Not 2		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	0	2 000
Revisionsarvode extern revisor	41 299	25 205
Föreningskostnader	3 192	8 853
Stämman	4 198	3 231
Förvaltningsarvode	79 806	77 568
Arvode SBC övrigt	8 719	0
Administration	8 562	8 745
Korttidsinventarier	20 095	6 995
Konsultarvode	7 944	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 710	4 710
Övriga driftskostnader	24 026	4 593
	202 550	141 901
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	143 550	133 298
Sociala kostnader	43 100	35 142
	186 650	168 440
Avskrivningar		
Byggnad	176 694	176 694
Förbättringar	33 948	0
Maskiner	41 783	0
	252 425	176 694
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 910 438	4 143 546

	2008	2007
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 482 694	53 490 349
Nyanskaffningar	509 229	-7 655
Utgående anskaffningsvärde	53 991 923	53 482 694
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-395 547	-218 853
Årets avskrivningar enligt plan	-210 643	-176 694
Utgående avskrivning enligt plan	-606 190	-395 547
Planenligt restvärde vid årets slut	53 385 733	53 087 147
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 143 803	18 143 803

	2008	2007
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 800 000	39 800 000
Taxeringsvärde mark	10 636 000	10 636 000
	50 436 000	50 436 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	30 036 000	30 036 000
	50 436 000	50 436 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	208 913	0
Utgående anskaffningsvärde	208 913	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-41 783	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 783	0

Redovisat restvärde vid årets slut

167 130	0
----------------	----------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	40 774	38 591
Störningsjour och larm	3 771	3 457
Service avtal hiss	3 995	3 726
Kabel TV	1 561	1 501
	50 101	47 275

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2008-12-31	Marknads värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Danske Bank Fonder Sverige Likviditet	* 1 176 021	1 176 021	6 062 330
Summa Kortfristiga placeringar	1 176 021	1 176 021	6 062 330

*) Föreningen har under året sålt fonder 5.075.000 kr för amortering av lån. Anskaffningsvärde 1.151.085,01 , återinvesterad utdelning 24.935,70 kr, marknadsvärde 1.176.021 kr

Not 7

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	29 015 228	0	0	29 015 228
Upplåtelseavgifter	4 594 638	0	0	4 594 638
Fond för yttre underhåll enligt not 8	474 366	151 308	0	323 058
Summa bundet eget kapital	34 084 232	151 308	0	33 932 924
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	88 545	-151 308	211 337	28 516
Årets resultat	299 106	299 106	-211 337	211 337
Summa fritt eget kapital	387 651	147 798	0	239 853
Summa eget kapital	34 471 883	299 106	0	34 172 777

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

323 058

171 750

151 308

151 308

474 366

323 058

Not 9

OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond tax 06

Periodiseringsfond tax 07

Periodiseringsfond tax 08

Periodiseringsfond tax 09

-131 350

-131 350

-391 997

-391 997

-377 522

-377 522

-481 948

0

-1 382 817

-900 869

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Östgöta Enskilda Bank

Östgöta Enskilda Bank

Östgöta Enskilda Bank

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats

2008-12-31

3,90 %

3,15 %

3,34 %

Belopp

2008-12-31

2 800 000

7 875 000

7 875 000

18 550 000

Belopp

2007-12-31

7 875 000

7 875 000

7 875 000

23 625 000

Villkors-

ändringsdag

Rörligt

2010-06-30

2012-06-30

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0

18 550 000

0

23 625 000

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	15 288	0
El	38 880	22 000
Värme	136 000	0
Vatten	4 930	5 700
Extern revisor	30 000	18 000
Arvoden	10 853	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 410	0
Arbete garageport	0	54 570
Reparationer lås	0	335 350
Reparationer garage	0	92 590
Sopor	1 088	0
Bankavgift, SHB	690	0
	241 139	528 210

STOCKHOLM den / 2009

Lars Hägglöf
Ordförande

Joanna Lennartsson
Sekreterare

Konstantina Mihaylova
Kassör

Charlotte Bredberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Susanne Nordlander
Revisionsfirman Defacto

Gun Glantzberg Qvarfordt
Intern revisor