

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF AKTER SPEGELN 18



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2004-11-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Förenings fastighet, Akterspegeln 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2005.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 456 kvadratmeter, varav 2 195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6 261 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt och 36 lokaler med hyresrätt samt 65 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rok 18 st

4 rok 3 st

5 rok 6 st

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 2005 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Bl.a. har nedanstående åtgärder genomförts:

Installerat bevattningssystem i trädgårdens norra sida 2015

Flyttat, bytt ut och uppgraderat styrcentral och larmtavla 2015

Bytt ut samtliga armaturer i trapphus, garage, slussar och förråd 2015

Stambyte 2014-2015

Installerat nytt brandlarm i trapphusen 2014

Installation av tre nya hushållsfläktar 2013

Injustering av värmesystemet 2012

Bytt ut undercentralen och uppgraderat den 2011/2012

Bytt ut alla balkongdörrar 2012

Installerat säkerhetsdörrar 2012

Byggt ny bastu 2011

Totalrenoverat hiss 38:an 2011

Radonmätning 2010/11

Stamspolning 2009, 2012

Installerat höghastighetsbredband i lägenheterna 2009

Byggt ny tvättstuga 2008

Bokningssystem och automatdörröppnare för tvättstuga och gemensamma utrymmen 2007/08

Ny reglercentral 2007

Nya termostater i hela fastigheten 2006/07

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Nordstaden AB
Kabel-tv	Com Hem
Larm	Multicom Security
El & värme	Fortum AB
Hushållssopor	Sthlm stad renhållning
Brandalarm	Siemens
Städning	Städassistent Tommy Östlin
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten AB
Grovsopor	SUEZ
Trädgård o vinterunderhåll	Mark- och landskapsteknik AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Hissar besiktning	DNV Inspekta
Hissar service	S:t Eriks hiss AB
IT service	Christer Frödin
Försäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	Jacki Hymander

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st och 6 lokaler. Av föreningens medlemslägenheter/lokaler har 0 st överlåtit under året.

Under året har föreningen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Hedenström	Ordförande till årsmötet 1/6 2015, därefter ledamot
Jeanette Rindeskog	Sekreterare till årsmötet 1/6 2015, därefter ordförande
Zuzanne Eriksson	Kassör
Christer Persson	Ledamot
Lars Hägglöf	Ledamot till och med årsmötet 1/6 2015
Charlotte Bredberg	Ledamot till och med årsmötet 1/6 2015
Inger Hallström Welén	Suppleant till årsmötet 1/6 2015, därefter sekreterare
Per-Ulrik Bergman	Ledamot från och med årsmötet 1/6 2015
Per Carleberg	Suppleant från och med årsmötet 1/6 2015

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie extern
-------------------	------------------

Valberedning

Åke Hallström	sammankallande
Carl-Henric Qvarfordt	
Inger Färnlycke	
Johan Wiking	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-01

Väsentliga händelser under året

Genomförande av stambyte i hus 38:an samt övre och nedre garage av byggföretaget Hans Engqvist AB och med stöd av projektledare Camilla Nilsson, Structor AB.
Fortsatt utveckling av trädgården med bevattningssystem.
Arbete med föreningens stadgar, om vilka beslut fattades på stämman.
Säkerhetsbesiktning av fastigheten med kompletterande åtgärder.
Påbörjad utredning av möjlighet till bergvärme.
Utredning om sortering av hushållssopor och matavfall.

Två medlemsveckor har hållits i maj resp. oktober.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Förutom det omfattande och avslutande arbetet med stambytet har följande underhåll utförts:

Utbyte av larmtavla för styrövervakning, monterad i undercentralen, Etapp 2.

Grunden inspekterades och sprickor på fasaden åtgärdades.

Fortsatt planering och genomförande av trädgårdens utformning.

Stenanläggning på gården är delvis omlagd.

Fortsatt arbete med ventilation.

Nya branddörrar är monterade.

Reparation av del av ramp nedre garaget.

Mattor entréer gatuplan och plan 2.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ny fastighetsförvaltare Cura förvaltning fr.o.m 1 /1 2016.

Utbyte av brandlarmscentral.

Installation avgasare i undercentralen.

Injustering av värmesystemet.

OVK.

Fönsterrenovering samtliga lägenhets- och lokalfönster inklusive takfönster i etagelägenheter och hyreslokal (Desknet).

Utbyte av kodlås på entréplan samt brickläsare till sopnedkast.

Avslutande installation av säkerhetsdörrar till två hyreslokaler.

Byta ut värmeslingor till garagedfarten.

Målningsarbeten plan 5 trapphus.

Fortsatt planering av och genomförande av plan för trädgården,

vertikalt tätskikt ska anläggas m.m.

Hyresgästanpassning av lokal i 34:an och 36:an.

Arbetsgrupp för lokalstrategifrågor fortsätter arbetet med planering för gemensamma utrymmen (soprum, cykelrum, arkiv, verkstad m.m.).

Ny hemsida.

Utredning om alternativ leverantör av bredband.

Förstudie för byte av undercentral till Akterspegeln 19, fortsättning.

Utredning kring omvandling till äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	191	189	192	153	153	289
Lån/kvm bostadsrättsyta	14295	11125	6809	6891	6403	6584
Elkostnad/kvm totalyta	37	35	42	53	52	61
Värmekostnad/kvm totalyta	120	121	138	144	129	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	10	10	8	17	11

Skatter och avgifter

För hyreshus var den kommunala fastighetsavgiften 2015 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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 mm på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet fastställs av Skatteverket enligt tabeller för orten och kan inte påverkas av medlemmarna eller fastighetens status.

Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 % beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter/lokaler. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 181 017	6 204 469	6 265 816	6 070 253
Resultat efter finansiella poster	-14 642 577	-9 775 897	1 143 963	725 203
Soliditet (%)	27,77	46,23	65,81	64,69

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-7 504 723
Rerservering till yttre fond enligt stadgar	-187 800
Ianspråktagande yttre fond enligt stämmobeslut	656 240
Årets resultat	<u>-14 642 577</u>
	-21 678 860
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-21 678 860</u>
	-21 678 860

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

X

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	<u>6 181 017</u>	<u>6 204 469</u>
Summa rörelseintäkter		6 181 017	6 204 469
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-18 867 277	-14 147 528
Personalkostnader		-362 381	-537 035
Avskrivningar	3	<u>-681 044</u>	<u>-681 044</u>
Summa rörelsekostnader		-19 910 702	-15 365 607
Rörelseresultat		-13 729 685	-9 161 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 031	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-917 923</u>	<u>-615 289</u>
Summa finansiella poster		-912 892	-614 759
Resultat efter finansiella poster		-14 642 577	-9 775 897
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		<u>0</u>	<u>2 173 551</u>
Summa bokslutsdispositioner		0	2 173 551
Resultat före skatt		-14 642 577	-7 602 346
Årets resultat		<u>-14 642 577</u>	<u>-7 602 346</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

3

53 320 787

54 001 831

53 320 787

54 001 831

53 320 787

54 001 831

10 991

0

963 580

1 166 899

145 953

139 605

1 120 524

1 306 504

799 944

799 944

799 944

799 944

1 459 233

7 945 217

1 459 233

7 945 217

3 379 701

10 051 665

56 700 488

64 053 496

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2015-12-31

2014-12-31

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 241 901

36 466 701

Fond för yttre underhåll

187 800

656 240

Summa bundet eget kapital

37 429 701

37 122 941

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 036 283

97 623

Årets resultat

-14 642 577

-7 602 346

Summa fritt eget kapital

-21 678 860

-7 504 723

Summa eget kapital

15 750 841

29 618 218

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

37 725 000

28 725 000

Summa långfristiga skulder

37 725 000

28 725 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 496 464

3 861 465

Övriga skulder

63 100

301 583

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 665 083

1 547 230

Summa kortfristiga skulder

3 224 647

5 710 278

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 700 488

64 053 496

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

37 725 000

31 500 000

Summa ställda säkerheter

37 725 000

31 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

X

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Värderingsprinciper**Materiella anläggningstillgångar****Tillämpade avskrivningstider:**

	Antal år
Byggnader	25-100
Värmeväxel	20
Modernisering hiss	25
Fönster och dörrar	10
Ombyggnad bibliotek/apotek	5

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, arvoden till styrelsen har dock betalats ut i enlighet med beslut på föreningsstämma.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	504 476	489 064
	Hysesintäkter	5 479 854	5 520 711
	Övrigt	196 687	194 694
		<u>6 181 017</u>	<u>6 204 469</u>
Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Reparation- och underhåll	1 828 821	1 371 085
	Underhåll stambyte	14 239 053	10 328 981
	Fastighetsel	314 017	294 066
	Fjärrvärme	1 016 682	1 025 113
	Vattenavgifter	86 115	81 892
	Sophämtning	21 170	19 172
	Grovsopor	21 483	23 443
	Fastighetsförsäkring	87 542	85 978
	Städning	118 249	118 964
	Snöskottning	23 991	27 347
	Förvaltaravtal	85 725	84 205
	Fastighetsskötsel	107 904	119 144
	Övrig kostnader drift	100 655	84 393
	Fastighetsskatt	333 561	332 859
	Revisionsarvoden	77 526	47 502
	Övriga kostnader administration	404 783	103 384
		<u>18 867 277</u>	<u>14 147 528</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplýsningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark		2015-12-31	2014-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden		56 776 166	56 979 563	
	Omklassificeringar		0	-203 397	
	Utgående anskaffningsvärden		56 776 166	56 776 166	
	Ingående avskrivningar		-2 774 335	-2 093 291	
	Årets avskrivningar		-681 044	-681 044	
	Utgående avskrivningar		-3 455 379	-2 774 335	
	Redovisat värde		53 320 787	54 001 831	
	<i>Taxeringsvärden</i>				
	Mark		19 000 000	19 000 000	
	Byggnader		43 600 000	43 600 000	
			62 600 000	62 600 000	
Not 4	Eget kapital				
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	30 544 275	5 922 426	656 240	-7 504 723
	Årets förändring	775 200			
	Årets reservering till yttre fond			187 800	-187 800
	Resultatdisp enl beslut av föreningsstämma:				
	Ianspråktagande av yttre fond			-656 240	656 240
	Årets resultat				-14 642 577
	Belopp vid årets utgång	31 319 475	5 922 426	187 800	-21 678 860
Not 5	Långfristiga lån		2015-12-31	2014-12-31	
	Handelsbanken, 190630 2,96%		7 850 000	7 850 000	
	Handelsbanken, 170930 3,43%		7 875 000	7 875 000	
	Handelsbanken, 90 dgr 1,5%		1 000 000	1 000 000	
	Handelsbanken, 220930 3,35%		6 000 000	6 000 000	
	Handelsbanken, 161201 1,77%		6 000 000	6 000 000	
	Handelsbanken, 180301 1,81%		4 000 000	0	
	Handelsbanken, 90 dgr 1,6%		5 000 000	0	
			37 725 000	28 725 000	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm

16/5 2016



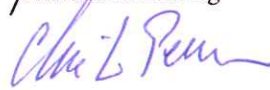
Maria Hedenström



Jeanette Rindeskog



Zuzanne Eriksson



Christer Persson

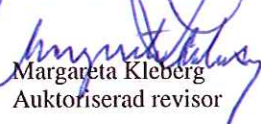


Inger Hallström Welén



Per-Ulrik Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2016



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Akterspegeln 18

769607-9552

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B