

ÅRSREDOVISNING 2017



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11
- underskrifter	13

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 2017 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partners.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna.

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. Av lokalytan utgörs 444 kvm av bostadsrättslokaler.

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 2017 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Bl.a. har nedanstående åtgärder genomförts:

Fortsatt renovering av garageramp 2017

Ombyggt och utökat soprum 2017

Provmontage av takfönster och provmontage av fönster för renovering samt ansökan om bullerbidrag 2017

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) med godkänt resultat 2017

Förnyat 3-årsavtal med uppdaterad internetaccess för alla boende med Bredbandsbolaget 2017

Fortsatt utrett tredimensionell fastighetsbildning, status som äkta förening, ventilation, tak, baldakin, brandskydd, fönster, biltvätt, el-laddning, energiförbrukning m.m. under 2017

Påbörjat och genomfört flera omfattande utredningar och besiktningar bl.a. avseende bergvärme, tredimensionell fastighetsbildning, ventilation, tak, brandskydd, sophantering, fönster, biltvätt, fastighetsnät via fiber, val av elbolag under 2016.

Påbörjat renovering av sönderrostad- och vittrad garageramp 2016

Uppdaterat lås-systemet för portar och sopnedkast 2016

Inrett ett nytt cykelrum 2016

Installerat avgasare i undercentralen 2016

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

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Radonmätning 2010/11

Stamspolning 2009, 2012

Installerat höghastighetsbredband i lägenheterna 2009

Byggt ny tvättstuga 2008

Bokningssystem och automatlösläsnare för tvättstuga och gemensamma utrymmen 2007/08

Ny reglercentral 2007

Nya termostater i hela fastigheten 2006/07

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Nordstaden AB
Kabel-tv	Com Hem
Larm	Multicom Security
El & värme	Ellevio 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
Försäkring	Söderberg & Partners AB/Moderna försäkringar
Fastighetsskötsel	Cura förvaltning AB/Cura Center AB
Låssystem	Aptus

Medlemmar

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

Under året har föreningen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per-Ulrik Bergman	ordförande
Konstantina Mihaylova	kassör
Malin Eriksson	ledamot
Inger Hallström Welén	ledamot
Maria Hedenström	ledamot

Linda Viklund Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 27 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie extern
Zuzanne Eriksson	Ordinarie intern

Valberedning

Åke Hallström	
Henrik Löfgren	Sammanställande
Johan Wiking	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30 och extra föreningsstämmor hölls 2017-03-14 samt 2017-11-09.

Väsentliga händelser under året

En ny teknisk besiktning genomfördes av Densia, med resultat en ny översiktlig underhållsplan gällande år 2017-2031. Med en ny underhållsplan fastlagd blir förutsättningarna för kontroll på kostnader över tid och i relation till fastighetens behov bättre.

Cura Förvaltning AB fortsatte fastighetsskötseln i föreningen, de bytte namn till Cura Center AB under året.

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Förra året installerades en avgasare, Flamco Vakumat Eco, som placerades i undercentralen. Dess funktion är att förlänga livslängden på värmesystemet och rören, eftersom syret reduceras. Det innebär också högre energieffektivitet och att behovet av att lufta elementen minskar. Under året har avgasaren inte fungerat, varför den har genomgått service vid ett flertal tillfällen, till den så småningom under hösten 2017 byttes ut till en ny avgasare. Den nya avgasaren fungerar inte heller tillfredställande, vilket gör att ärendet är pågående även under 2018.

Föreningens soprum utökades från två till tre rum i övre garage, med mål att tömma soprummet i 36:ans port och återställa det som entréförråd under 2018. Det gamla grovsoprummet iordningställdes för lokalhyresgästers grovsopor. Soprummen ytskiftsrenoverades. Ett nytt grovsoprum för medlemmar iordningställdes för utökad service och modernisering av sophanteringen. I det nya grovsoprummet infördes flera fraktioner, bl.a. glas, metall, plast. Sophanteringen följs upp kontinuerligt för eventuella omstruktureringar, i riktning att vara i linje med Stockholms stads avfallsplan 2017-2020.

Föreningen har utrett fönstrens status och har anlitat en fönsterkonsult, Per Andersson, som konstaterat och gett en samlad bild av vilken status olika fönster i fastigheten har. En fördjupad granskning av fönsterstatus har därtill utförts i flera lägenheter, där bl.a. burspråkens kvalitet särskilt granskades. Provmontage av nya fönster med bullerskydd har skett hos en medlem och nytt takfönster inklusive asbestsanering har skett hos en annan medlem. Ny mätning av fasadisolering samt rapport kring åtgärdsförslag utfördes av Sweco. Dessa åtgärder planeras att färdigställas 2018 på provmontaget, då också ny prövning av fönsterbidrag för ljud/energiglas ska göras.

Vissa av balkongdörrarna som installerades för några år sedan har fått vattenskador. Alla balkongdörrarna blev slutligen reklamerade hos tillverkaren (Mockfjärds) för åtgärd, som genomfördes under våren 2017.

Trädgårdens buskar och rosenrabatten utmed Gröndalsvägen beskars grundligt, därtill rensades all sly bort. Alla träd utmed Gröndalsvägen samt många barrträd på kullen togs bort på grund av en överhängande risk för skador på tätskiktet. Nyplantering av buskar och blommor utfördes i rabatterna. Pilträden och eken kommer att hanteras enligt förslag från arborist under våren 2018.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts och efter ett flertal åtgärder fått godkänt resultat. Därutöver har ventilationen fått en genomgående översyn och flera luftintag har fått nya huvar och galler för att minska föroreningar i tilluften. Vi har haft upprepade driftstörningar i ett av våra ventilationsaggregat, styrelsen tittar på alternativ för att ersätta aggregatet i fråga. Vissa av ventilationssystemen är föråldrade med remdrivna fläktar, ålderstigna elmotorer, bristfälligt styrning och i avsaknad av värmeåtervinning. De tre kylmaskinerna som finns fungerar också bristfälligt. Offerter har tagits in för ett antal åtgärder, och kostnaderna har tagits upp i underhållsplanen. Arbetet med ventilationssystemet kommer att fortsätta under 2018. Förberedelser har pågått under 2017 för att under 2018 kunna styra och övervaka ventilationssystemen via DUC, dataundercentral, i ett webbgränssnitt.

Fortsatta åtgärder har vidtagits för att stärka garagerampen till nedre garage. Rampen var söndervittrad med rostig armering, saknad betong och otäta skarvar. Arbetet med lagning av rampen har genomförts i två steg under 2016 och 2017. Under 2017 genomfördes steg 2: armering och gjutning av ny betong, detta arbete gjordes underifrån. Arbetena fortsätter under 2018 med nytt slitskikt på ytan samt ytterligare förstärkningar av rampen.

Tvättplats för bilar i garaget har utretts och avslagits, beroende på mycket hög kostnad och svårigheter att fullfölja miljöåtgärder som stadgas av Stockholms Stad.

Taket har besiktigats med anmärkningar, vilka planeras åtgärdas under 2018.

Vi har fått automatisk dörröppnare installerad till cykelrummet i övre garage och en ny brickläsare till nya soprummet. Aptus-systemets inställningar till tvättstugan har uppdaterats och medför att man bokar hela tvättstugan vid varje tillfälle, om bokat tvättpass inte aktiveras inom 60 minuter så kan det bokas över samt att man kan komma in i tvättstugan i upp till 30 minuter efter avslutat tvättpass.

Frågan om el-laddning i garaget har fortsatt utretts under 2017, ansökan om ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket kommer att skickas in under 2018.

Relining har genomförts av rörstam mellan en lokal och nedre garage.

Entréportarna mot gatan har fått öppningsknappar på innervägg installerade.

Kontorshotellet fick ombyggnad av vägg, utökad rumsyta för konferens och förnyelse av inventarier samt bruksföremål.

Föreningens olika policydokument och ordningsregler har setts över, de uppdateringar som gjordes publicerades via hemsidan och anslag i fastigheten. Föreningens garageregler förändrades och publicerades via hemsidan under hösten, att gälla från och med 2018.

Föreningen avslutade samarbetet med några av våra leverantörer på grund av omvärdering av leverantörsinsats eller att det omstruktureringsarbete styrelsen initierat ställer krav på annan leverantör.

Cykelrummen och entréföråden rensades via uppmärkning. Därefter gjordes en omflyttning av cyklar och diverse prylar. Alla utrymmen ytskiktsrenoverades innan återställande av cyklar och prylar. Upphandling av cykelrumsförvaring slutfördes.

För att säkra brandzonen som omfattar övernattningslägenheten, bastun och tvättstugan har dörren till tvättstugan fått elektrisk dörröppnare och på den borte tvättstugedörren har en uppställningsmagnet kopplad till brandlarmet monterats.

Belysningsarmaturer i gången utanför tvättstugan har bytts ut och rörelsedetektering har monterats i den inre delen av gången.

Styrelsen har under arbetet med fastighetens elsystem funnit att grannfastighetens takvärme fått sin matning från föreningens elabonnemang. Överenskommelse har träffats med grannfastigheten att elmätare monteras för debitering av förbrukning. Samtidigt har det konstaterats att nedre kulvertens belysning belastar grannfastighetens elabonnemang. Då förbrukningen normalt är ringa, har överenskommit med grannfastigheten att inga åtgärder för närvarande vidtas.

En ytterdörr har renoverats och kompletterats med en innerdörr.

Energikartläggning påbörjades av WSP under hösten efter att föreningen beviljats energikartläggningsstöd från Energimyndigheten på 50% av kostnaden. Resultat från denna förväntas vara klar våren 2018.

Baldakinen städades och rensades från löv, kvistar och skräp. Olika rör-och eldragningar, kablar m.m. rensades bort och diverse otäta genomföringar åtgärdades. En syn av baldakinen gjordes av Lars Bispgård. Styrelsen kommer under 2018 att arbeta med ett åtgärdsförslag, även här behöver taksäkerheten kompletteras.

Betongskador på trappa och mur vid garagenedfart lagades, samt ny förstärkning med varningsmärkning monterades.

Föreningens ekonomi

Under året beslutades att från 1 januari 2018 byta ekonomisk förvaltare, från Nordstaden AB till Alin och Hedenlund AB. Huvudskälet till bytet är det stora antal lokaler som finns i fastigheten. Alin och Hedenlund är en mer aktiv förvaltare av lokaler.

Hyresintäkterna från lokalerna och garageplatserna ökade under tiden 2016-12-31 till 2017-12-31 från 5 622 819 kr till 6 180 183 kr, dvs med drygt 500 000 kr.

Avgifterna för medlemmarna sänktes med 50% från 2017-01-01, från totalt 510 329 kr till 255 163 kr. Avgifterna har aldrig tidigare i föreningens historia varit så låga.

Föreningen har fått bättre räntevillkor i omförhandling av två lån, ett på 5 milj kr till en ränta av 1,4% och det andra på 1 milj kr till en ränta av 1,07%.

Informationsspridning har främst skett genom föreningens hemsida, vilken publicerat 192 nyheter och kontinuerligt uppdaterats för aktualitet. Annan informationsspridning har skett via medlemsmöten, anslag i fastigheten, medlems-och hyresgästmail samt utskick i brevlådor.

Av föreningens gemensamma utrymmen har tvättstugan använts i genomsnitt 17,5 pass i veckan, vilket motsvarar en användning av 50% av tvättpassen. Bastun använts 75 ggr över året och övernattningslägenheten 29 dygn, vilket motsvarar en användning av 8% och en intäkt om 2 900 kr.

Styrelsen har utrett frågan om fastighetsnät via fiber genom en leverantör. Vid förfrågan om kostnader och effekt, och efter genomförd medlemsenkät, togs beslut att uppgradera befintligt bredband via Bredbandsbolaget till alla boende från februari 2018. Ett nytt tre-årsavtal är tecknat för tjänsten.

Styrelsen har fortsatt utreda frågan om tredimensionell fastighetsbildning, i syfte att bli en äkta bostadsrättsförening, som fanns med på den ekonomiska planen redan när föreningen bildades. Flera experter och konsulter har intervjuats i frågan, bl.a. från Bostadsrätterna och från föreningar som har genomfört 3D-bildning. 3D rekommenderas starkt för Brf Akterspegeln 18, i det fall föreningen skulle besluta sig för att bli äkta. Vid en 3-dimensionell fastighetsbildning klyvs fastigheten, och en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna bildas. Styrelsen inlämnade en bygglovsansökan för ombyggnad av lokaler till bostäder. Frågan fortsätter att utredas under 2018.

Omstruktureringsarbete pågick för hyreslokaler innebarande bl.a. att vid ny hyressättning anlitas lokalmäklare för marknadsanpassning av hyresnivåer samt att en ny hyresgästpolicy utarbetades. Vid hyresförhandlingar anlidades fastighetsjurist.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att förnya arkivsystemet för föreningens handlingar både för papper och digitalt.

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen utvärderade medlemskapet i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, vilket bedömdes vara till stor nytta för föreningen och styrelsen. Medlemskapet kommer att förnyas för år 2018.

Styrelsen har organiserat och bjudit in medlemmar till 3 stämmor, 3 medlemsmöten och 2 medlemsdagar. Föreningen antog nya stadgar under höstens sista stämma. På medlemsmöten informerades om pågående och kommande underhållsarbeten i fastigheten samt innehållet i det lokalstrategiska arbete som styrelsen driver.

Under medlemsdagarna utfördes försommar- och höstarbete i trädgården samt en loppis då föreningen sålde alternativt skänkte material som är ej finns anledning att behålla i föreningens ägo.

Året kommer att redovisas med metod K2 i den ekonomiska redovisningen. Eftersom vi är en oäkta förening, beskattas vi som företag. Man utgår från resultatet, som för ett bolag. Det som är udda i en bostadsrättsförening är att bokföringsresultatet är utgångspunkten. Förmånsvärdet tillkommer för oäkta föreningar, både för medlemmarna och för föreningen – summan av alla förmånsvärde tas upp som intäkt för föreningen.

Föreningen får betala skatt för det värde som medlemmarna "borde" ha vid marknadshyra. Föreningen betalar 22% skatt på detta. Medlemmar som galler boende betalar 30% skatt var och en på sitt förmånsvärde, för medlemmar med bostadsrättslokaler som driver kommersiell verksamhet gäller andra beskattningsprinciper. Om det blir underskott, får föreningen ta med det till nästa år, vilket föreningen gör. Stambytet är ett underskott, som vi kan ta med när vi har valt K2 som redovisningsmetod. Stambytet är lika med en kostnad, varför föreningen inte behöver beskatta det. Vi kommer att kunna utnyttja stambytet underskott under ca 10 år framåt, då vi kan dra av förmånsvärdet. För bostäder är bruksvärdeshyran underlag för förmånsbeskattningen, för lokaler gäller den marknadsanpassade hyresnivån.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	97	193	191	189	192
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 295	14 295	14 295	11 125	6 809
Elkostnad/kvm totalyta	39	33	37	35	42
Värmekostnad/kvm totalyta	136	129	120	121	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	11	10	10	10
Lån/kvm totalyta	4 461	4 461	4 461	3 397	1 978

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 703 747	6 338 272	6 181 017	6 204 469
Resultat efter finansiella poster	-128 555	-381 035	-14 642 577	-9 775 897
Soliditet (%)	28,13	27,63	27,77	46,23

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	31 319 475	5 922 426	394 200	-22 266 295
Reservering till fond för yttre underhåll			206 400	-206 400
Årets resultat				-128 555
Belopp vid årets utgång	31 319 475	5 922 426	600 600	-22 601 250

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-22 266 295
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-206 400
Årets resultat	-128 555
	-22 601 250
 Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-22 601 250
	-22 601 250

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



Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 703 747	6 338 272
Summa rörelseintäkter		6 703 747	6 338 272
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 983 594	-4 714 122
Personalkostnader		-348 318	-363 330
Avskrivningar	4&5	-579 144	-681 130
Summa rörelsekostnader		-5 911 056	-5 758 582
Rörelseresultat		792 691	579 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	17 811
Räntekostnader		-921 322	-978 536
Summa finansiella poster		-921 246	-960 725
Resultat efter finansiella poster		-128 555	-381 035
Resultat före skatt		-128 555	-381 035
Årets resultat		-128 555	-381 035

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	52 061 657	52 639 745
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>9 411</u>	<u>10 467</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		52 071 068	52 650 212
Summa anläggningstillgångar		52 071 068	52 650 212
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 875	7 177
Övriga fordringar		177 201	177 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>105 811</u>	<u>113 891</u>
Summa kortfristiga fordringar		354 887	298 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 746 021</u>	<u>2 669 940</u>
Summa kassa och bank		1 746 021	2 669 940
Summa omsättningstillgångar		2 100 908	2 968 133
SUMMA TILLGÅNGAR		54 171 976	55 618 345



Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

BALANSRÄKNING

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

37 241 901

37 241 901

Fond för yttre underhåll

600 600

394 200

Summa bundet eget kapital

37 842 501

37 636 101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-22 472 695

-21 885 261

Årets resultat

-128 555

-381 035

Summa fritt eget kapital

-22 601 250

-22 266 296

Summa eget kapital

15 241 251

15 369 805

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

315 408

539 465

Skatteskulder

51 858

44 475

Övriga skulder

129 604

260 017

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

708 855

1 679 583

Summa kortfristiga skulder

1 205 725

2 523 540

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 171 976

55 618 345

29

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Inventarier, verktyg och installationer

Antal år

25-100

25

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

Årsavgifter

Hysesintäkter

Övriga intäkter

2017

255 163

6 180 183

268 401

6 703 747

2016

510 329

5 622 819

205 124

6 338 272

Not 3 Övriga externa kostnader

Reparation- och underhåll

Underhåll stambyte

Fastighetsel

Fjärrvärme

Vattenavgifter

Sophämtning

Fastighetsförsäkringar

Städning

Snöskottning

Förvaltningsarvode teknik

Förvaltningsarvode ekonomi

Fastighetsskötsel

Övriga kostnader drift

Fastighetsskatt

Revisionsarvoden

Övriga kostnader administration

2017

1 955 143

0

330 282

1 154 229

73 990

64 675

73 378

145 178

20 070

110 826

85 025

69 688

262 984

357 505

22 140

258 481

4 983 594

2016

1 506 706

353 046

276 474

1 086 945

96 212

61 953

85 958

124 741

30 280

0

84 205

124 858

241 223

356 236

8 704

276 581

4 714 122

NOTER

Noter till balansräkningen

	2017-12-31	2016-12-31
Not 4 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	56 776 166	56 776 166
Utgående anskaffningsvärden	56 776 166	56 776 166
Ingående avskrivningar	-4 136 421	-3 455 379
Årets avskrivningar	-578 087	-681 042
Utgående avskrivningar	-4 714 508	-4 136 421
Redovisat värde	52 061 658	52 639 745
 <i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	22 600 000	22 600 000
Byggnader	46 200 000	46 200 000
	68 800 000	68 800 000
 Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 468	208 913
Årets inköp	0	10 555
Utgående anskaffningsvärden	219 468	219 468
Ingående avskrivningar	-209 001	-208 913
Årets avskrivningar	-1 056	-88
Utgående avskrivningar	-210 057	-209 001
Redovisat värde	9 411	10 467
 Not 6 Långfristiga lån	2017-12-31	2016-12-31
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 180301 1,81%	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken 90 dgr 1,40%	5 000 000	5 000 000
	37 725 000	37 725 000

Övriga noter

	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	38 225 000	38 225 000
 Not 8 Definition av nyckeltal		
Soliditet		
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

NOTER

Stockholm 21/5 2018


Per Ulrik Bergman

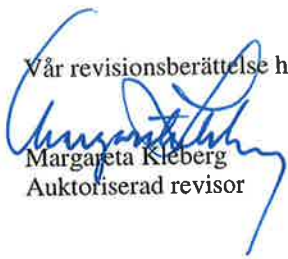

Konstantina Mihaylova


Inger Hallström Welén


Maria Hedenström


Malin Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2018


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Zuzanne Eriksson
Internrevisor

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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 22 maj 2018


Margarita Kleberg
Auktoriserad revisor


Zuzanne Eriksson
Lekmannarevisor