



Inkom Bolagsverket

2006 -05- 18

Stockholm 2006-05-04

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18

769607-9552

Räkenskapsåret

2005

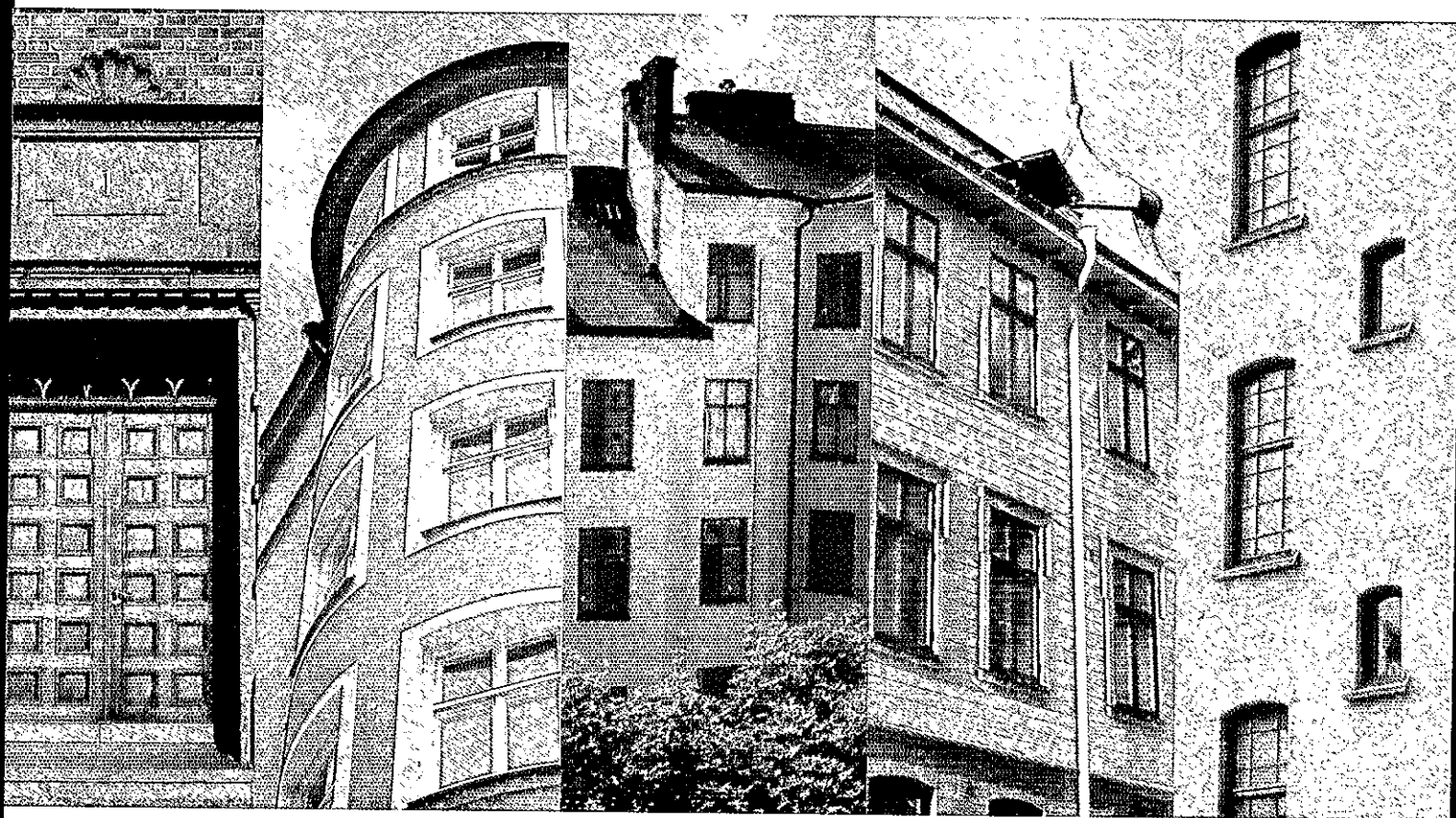
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia på årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma 2006-05-04.

Stämman beslöt att tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2006-05-04

Tove Rickemyr
Kassör
Brf. Akterspegeln 18



Årsredovisning

för din bostadsrättsförening

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stäm-mobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reservering till årligen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER avser de pantbrev / fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

VÄRDEHANDLING Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling!

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen AKTERSPEGELN 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

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 2004-11-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Akterspegeln 18	2005	STOCKHOLM

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus i -1 till 4 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt lägenhetsregistret 7 456 kvadratmeter, varav 2 195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 5 261 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 25 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Bibliotek	339	36 månader
Försäljning av utbildningsmaterial	176	12 månader
Internetcafé	231	36 månader
Detaljhandel med dagligvaror	1446	60 månader
Sko- och nyckelservice samt Postens pakethantering och kemtvätt	53	36 månader
Tapetserarverkstad med kontor	104	36 månader
Förråd	25	36 månader
Produktutveckling	200	36 månader
Reklambyrå	156	36 månader
It-lösningar till företag	129	36 månader
Ekonomisk förvaltning	191	12 månader
Förråd/Arkiv	45	60 månader
Bil och serviceanläggning	385	36 månader
Service av växellådor	240	60 månader
Uppställning av veteranbilar	126	60 månader
Hobbylokal	5	12 månader
Förråd	9	6 månader
Förråd	7,5	6 månader
Förråd	8	3 månader

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	Kommentar
Renovering av balkonger	2005 - 2006	Arbete har utförts med att ta fram en ny konstruktion som skall eliminera risken för balkongskärmmas. Arbetet är planerat att bli klart under 2006.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Brf Akterspegeln 18

Föreningen har bredbandsuppkoppling via UPC.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtit.

Under året så har 23 nyupplåtelser skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 1 stycken.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Enligt hyreslagen

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åke Hallström	Ordförande	
Henrik Löfgren	Sekreterare	
Tove Rickemyr	Kassör	Sittande ytterliggare 1 år
Lars-Åke Andersson	Ledamot	Sittande ytterliggare 1 år
Lasse Hägglöf	Ledamot	Sittande ytterliggare 1 år
Nicklas Johansson	Suppleant	Sittande ytterliggare 1 år
Christer Persson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Åke Hallström, Henrik Löfgren och Christer Persson.

Styrelsen har under året avhållit 27 protokollförda sammanträden.

Vid årets början avsade sig Christer Frödin, kassör, sitt uppdrag.

Styrelsen var nu decimerad och vid en extrastämma 05.02.21 förrättades därför fyllnadsval till styrelsen, som förutom Åke Hallström, ordförande, och Henrik Löfgren, sekreterare, nu kom att bestå av Jeanette Johansson, kassör, samt ledamöterna Niklas Johansson, Margareta Lindkvist, Lars Hägglöf och Tove Rickemyr samt med Christer Persson och Johan Wiking som suppleanter.

Vid årsstämman 05.06.14 ombildades styrelsen på nytt och under resten av år 2005 har styrelsen haft sitt nuvarande utseende.

Revisorer

Susanne Nordlander	Revisionsfirman Defacto	Ordinarie Extern
Per Larsson		Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Carl-Henrik Qvarfordt sammankallande, samt Marie Axelsson och Inger Hallström-Welén.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-06-14.

Föreningen har haft 4 st extrastämmor:

05-02-21 Fyllnadsval till interimsstyrelsen då det utsågs fem nya ledamöter.

05-06-14 Köpstämman. Medlemmarna röstade för eller emot köp av fastigheten och alla röstade för.

05-08-04 Val och förtydligande av styrelsens positioner, ledamöter och suppleanter vilket inte framgick på stämman 05-06-14.

05-11-23 Val av extern revisor. Det beslutades att utse Revisionsfirman Defacto med Susanne Nordlander som föreningens auktoriserade revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vid styrelsemötet 05.02.24 beslutades enhälligt att ingå avtal med SBC (Sverige BostadsrättsCentrum) som föreningens ombildningskonsult.

På mötet 05.08.30 beslutades enhälligt att ingå avtal med SBC ang. föreningens ekonomiska förvaltning. Vid samma tidpunkt beslutades också att inte teckna avtal om teknisk förvaltning. Denna svarar styrelsen tillsvidare själv för.

Styrelsen har under året haft 27 protokollförda möten och dessutom en mängd olika planerings- och arbetsmöten.

Från och med övertagandet tillkom själva förvaltningen av fastigheten, vilket inneburit många nya arbetsuppgifter för styrelsen. Varje styrelseledamot har haft ett ansvarsområde/uppdrag, där bl.a. kontakter och samarbete med olika myndigheter, jurister, leverantörer, hantverkare, banker, lokalhyresgäster, mäklare m.fl. varit en omfattande och viktig del i arbetet.

Föreningen övertog ett stort antal tomma lokaler. Arbetet med att få dem uthyrda har varit omfattande framgångsrikt och pågår kontinuerligt.

En del kontrakt har löpt vidare, andra har förnyats och till några lokaler har vi hittat nya hyresgäster.

Hyresavtalet med biblioteket förlängdes med ytterliggare tre år, till gagn för oss i bostadsrättsföreningen samt till glädje för boende och näringsidkare i Gröndal.

Första helt nya hyresgäst efter företaget Cascade Computing AB blev Timmer Reklambyrå AB.

I november genomförde föreningen den första försäljningen av en lägenhet vilken såldes för 1.940.000 kr. Några medlemmar i föreningen stod för nödvändigt renoveringsarbete.

En medlem har också under året sålt sin lägenhet.

I november avbröt styrelsen den av SOEB påbörjade balkongrenoveringen. Såväl av föreningen som av Stockholms Stadsmuseiförvaltning bedömdes den medföra en alltför iögonfallande förändring av husens karaktär. Styrelsen har låtit ta fram en bättre anpassad konstruktion och förhoppningen är att renoveringen skall kunna avslutas under första halvan av år 2006.

Portlåsen har aktiveras dygnet runt, detta för att slippa nedskräpning och klotter. Användandet av fastigheten som värmestuga och genväg mellan gatuplan och parkplan har också avtagit.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Samtliga garageplatser i nedre garaget har hyrts ut efter att vissa förändringar gjorts i hyresavtalen för enhetliga hyror samt införandet av fjärrmanövrering av garageporten. Det övre garagets platser är i första hand viktiga för fastighetens nuvarande- och ev. kommande kontorslokalhyresgäster. Innan fasta kontrakt upprättats används garaget som gästparkering på dygnsbasis.

Det upprättades ett nytt köpeavtal samt en likvidavräkning, där periodiserade och upplupna kostnader fördelades.

Brf Akterspegeln 18 och grannfastigheten brf Stjärnhusen delar enligt servitut på vissa funktioner som t.e.x tvättstugan. Från och med 06.01.02 avsäger sig föreningen sin rätt att utnyttja det tidigare gemensamma soprummet. Grovsopor ska härnäst slängas i vårt iordningsställda grovsoprum på Eldarvägen 3.

Föreningen förfogar idag över 2 tomma lägenheter som planeras att iordningställas och säljas under första halvåret 2006.

Beslut har tagits om renovering av trapphuset i Gv 36 samt att åtgärda ventilationsanläggningen i några lokaler.

Kontakter har tagits med grannföreningarna och Gröndals företagarförening för att kunna påbörja ett samarbete kring gemensamma frågor och angelägenheter rörande Gröndals centrum.

Föreningens ekonomi

Föreningen beskattas konventionellt som en s k skattemässigt oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 7 303 677 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningen har amorterat 1 miljon kronor.

Nyckeltal	2005 - 3 månader
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	70
Lån/kvm bostadsrättsyta	15 420
Elkostnad/kvm totalyta	1
Värmekostnad/kvm totalyta	44
Vattenkostnad/kvm totalyta	4

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	171 244
balanserad vinst före —	22 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 34 350
Summa	158 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	158 894
----------------------------	---------

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2005

2004

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

1 506 113

0

2 200

22 000

1 508 313

22 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-57 192

0

Reparationer

-20 386

0

Taxebundna kostnader

-372 339

0

Övriga driftskostnader

-13 504

0

Fastighetsskatt

-93 613

0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-69 781

0

Personalkostnader

-205 250

0

Avskrivningar

-42 120

0

-874 185

0

RÖRELSERESULTAT

634 128

22 000

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

2 129

0

Räntekostnader

-223 328

0

-221 199

0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

412 929

22 000

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Not 7

Förändring periodiseringsfond

-131 350

0

-131 350

0

SKATT

Statlig inkomstskatt

-110 335

0

-110 335

0

ÅRETS RESULTAT

171 244

22 000

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	51 797 317	0
		51 797 317	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 797 317	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		124 757	0
Övriga fordringar		24	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	41 010	0
Upplupna intäkter		18 305	0
		184 096	0
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 535 611	22 000
SBC klientmedel i SHB		3 220 064	0
		5 755 675	22 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 939 771	22 000
SUMMA TILLGÅNGAR		57 737 088	22 000
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 210 651	0
Upplåtelseavgifter		1 059 200	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	34 350	0
		25 304 201	0
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-12 350	0
Årets resultat		171 244	22 000
		158 894	22 000
SUMMA EGET KAPITAL		25 463 095	22 000

		2005-12-31	2004-12-31
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	Not 7	131 350	0
		131 350	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	28 500 000	0
		28 500 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 000 000	
Leverantörsskulder		36 696	0
Skatteskulder		203 948	0
Övriga kortfristiga skulder		83 526	0
Upplupna kostnader	Not 9	1 126 450	0
Förutbetalda avgifter och hyror		192 024	0
		3 642 644	0
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		57 737 088	22 000
Ställda säkerheter		31 500 000	
Ansvarsförbindelser			Inga
Tilläggsköpeskillning köp fastighet avs lgh 2013		509 965	
Tilläggsköpeskillning köp fastighet avs lgh 2022		Ej känt belopp	

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2005

2004

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	171 244	22 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	42 120	0
Avsättning övriga fonder	131 350	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 714	22 000
före förändringar av rörelsekapital		

Förändringar kortfristiga fordringar	-184 096	0
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	1 642 644	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	1 458 547	0
förändring av rörelsekapital		

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 803 261	22 000
---	------------------	---------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-51 839 437	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 839 437	0

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	30 500 000	0
Insatser och upplåtelseavgifter	25 269 851	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55 769 851	0

Årets kassaflöde	5 733 675	22 000
-------------------------	------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	22 000	0
Likvida medel vid årets slut	5 755 675	22 000
	5 733 675	22 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2005	2004
Byggnader	0,50%	

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

	2005	2004
--	------	------

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	138 094	0
Hysesintäkter	1 368 019	0
	1 506 113	0

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård entrepr	23 001	0
Snöröjning	518	0
Städning entreprenad	22 460	0
Hissbesiktning	2 772	0
Bevakning	923	0
Störningsjour och larm	2 310	0
Värmeanläggning	4 332	0
Förbrukningsmateriel	876	0
	57 192	0

Reparationer

Garage	14 149	0
Konsult	6 237	0
	20 386	0

Taxebundna kostnader

El	10 083	0
Värme	325 755	0
Vatten	28 404	0
Sophämtning	4 155	0
Grovsopor	3 942	0
	372 339	0

	2005	2004
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 017	0
Kabel-TV	1 487	0
	13 504	0
Fastighetsskatt	93 613	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	340	0
Telefon	716	0
Postbefordran	2 173	0
Revisionsarvode extern revisor	12 000	0
Styrelseomkostnader	587	0
Föreningsverksamhet	1 544	0
Förvaltningsarvode	18 769	0
Administration	32 506	0
Föreningsavgifter ej SBC	514	0
Bidrag och gåvor	633	0
	69 781	0
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	157 500	0
Sociala kostnader	47 750	0
	205 250	0
Avskrivningar		
Byggnad	42 120	0
	42 120	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	874 185	0
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnaden	51 839 437	0
Utgående anskaffningsvärde	51 839 437	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Årets avskrivningar enligt plan	-42 120	0
Utgående avskrivning enligt plan	-42 120	0
Planenligt restvärde vid årets slut	51 797 317	0
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 143 803	0

	2005	2004
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 800 000	0
Taxeringsvärde mark	16 000 000	0
	45 800 000	0

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	16 200 000	0
Lokaler	29 600 000	0
	45 800 000	0

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Företagsförsäkring	36 053	0
Kabel TV	1 486	0
Bevakningstjänst	3 471	0
	41 010	0

Not 5

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	24 210 651	24 210 651	0	0
Upplåtelseavgifter	1 059 200	1 059 200	0	0
Fond för yttre underhåll Not 6 nedan	34 350	34 350	0	0
Summa bundet eget kapital	25 304 201	25 304 201	0	0
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-12 350	-34 350	22 000	0
Årets resultat	171 244		-22 000	22 000
Summa fritt eget kapital	158 894	-34 350	0	22 000
Summa eget kapital	25 463 095	25 269 851		22 000

	2005	2004
Not 6		
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	34 350	
Vid årets slut	34 350	0

Not 7

OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond tax 06	131 350	0
	131 350	0

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

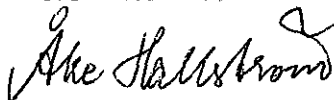
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Ösgöta Enskilda Bank	1,83%	6 875 000	0	Rörligt
Ösgöta Enskilda Bank	2,84%	7 875 000	0	2008-06-30
Ösgöta Enskilda Bank	3,15%	7 875 000	0	2010-06-30
Ösgöta Enskilda Bank	3,34%	7 875 000	0	2012-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 500 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	0	
		28 500 000	0	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Lagfartskostnad	750 825	0
Upplupen värmekostnad	137 726	0
Upplupen sophämtning	1 930	0
Upplupen vattenkostnad	4 700	0
Upplupen revisionskostnad	12 000	0
Upplupen gårdskötsel	7 700	0
Upplupen elkostnad	3 250	0
Garage hyra december	684	0
Styrelsearvoden	157 500	0
Sociala avgifter	47 750	0
Upplupen räntekostnader	2 385	0
	1 126 450	0

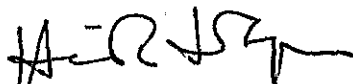
STOCKHOLM den 15/3 2006



Åke Hallström



Tove Rickemyr



Henrik Löfgren

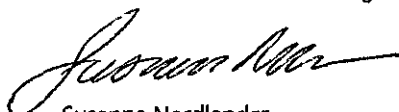


Lars-Åke Andersson

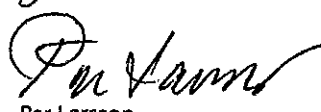


Lasse Hägglöf

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30/3 2006

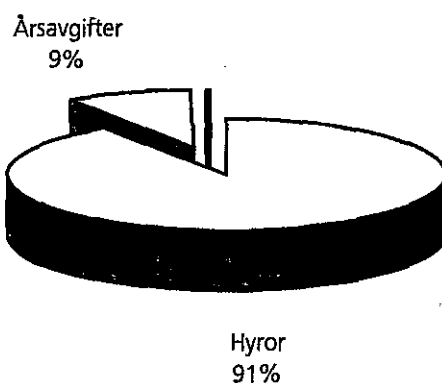


Susanne Nordlander
Defacto Revisionsfirma Extern revisor



Per Larsson
Intern revisor

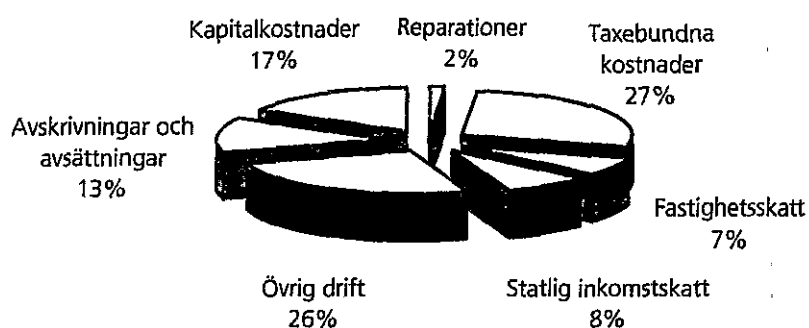
Intäktsfördelning 2005



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	63 kr
Hyror:	260 kr

Kostnadsfördelning 2005



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	3 kr	Taxebundna kostnader	50 kr
Fastighetsskatt	13 kr	Statlig skatt	15 kr
Övrig drift	46 kr	Avskrivningar och avsättningar	23 kr
Kapitalkostnader	30 kr		

Ytuppgifter enligt lägenhetsförteckning, 2195 kvm bostäder och 5261 kvm lokaler

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Akterspegeln 18

Org.nr 769607-9552

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Akterspegeln 18 för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

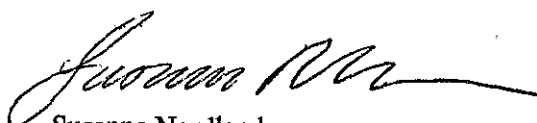
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2006


Per Larsson
Revisor


Susanne Nordlander
Auktoriserad revisor

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

FULLMAKTför

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Ett värde att vårda

Den största tillgången i en bostadsrättsförening är det värde som själva fastigheten utgör. Ett värde vars omvårdnad kan vara helt avgörande för föreningens framtida ekonomi. Att se om sitt hus genom effektiv drift och kontinuerligt underhåll och att i tid planera för bygginvesteringar är minst lika viktigt som att sköta den ekonomiska förvaltningen.

SBC har fastighetsförvaltare och projektledare som hjälper föreningen att fatta riktiga och viktiga beslut. Vår uppgift är att utöva tillsyn, upprätta underhållsplaner och ta initiativ till nödvändiga åtgärder för att hålla kostnaderna i schack. Dessutom tar våra projektledare hand om hela processen vid ombyggnad och tillbyggnad.

SBCs ekonomiska förvaltning omfattar en mängd tjänster (t ex bokföring, avgifts- och hyresavisering, fakturabetalning, bokslut, budget, deklaration, årsredovisning, lägenhetsförteckning m m), men vi skräddarsyr förvaltningen efter varje förenings behov och önskemål.

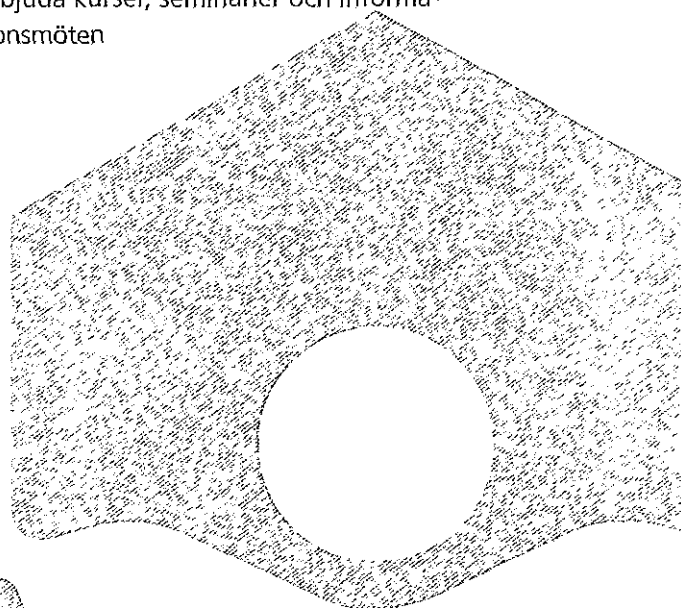
På SBC ser vi till helheten, d v s med fastigheten i fokus erbjuder vi tjänster som tillsammans arbetar för en framtida god ekonomi i förening och boende.

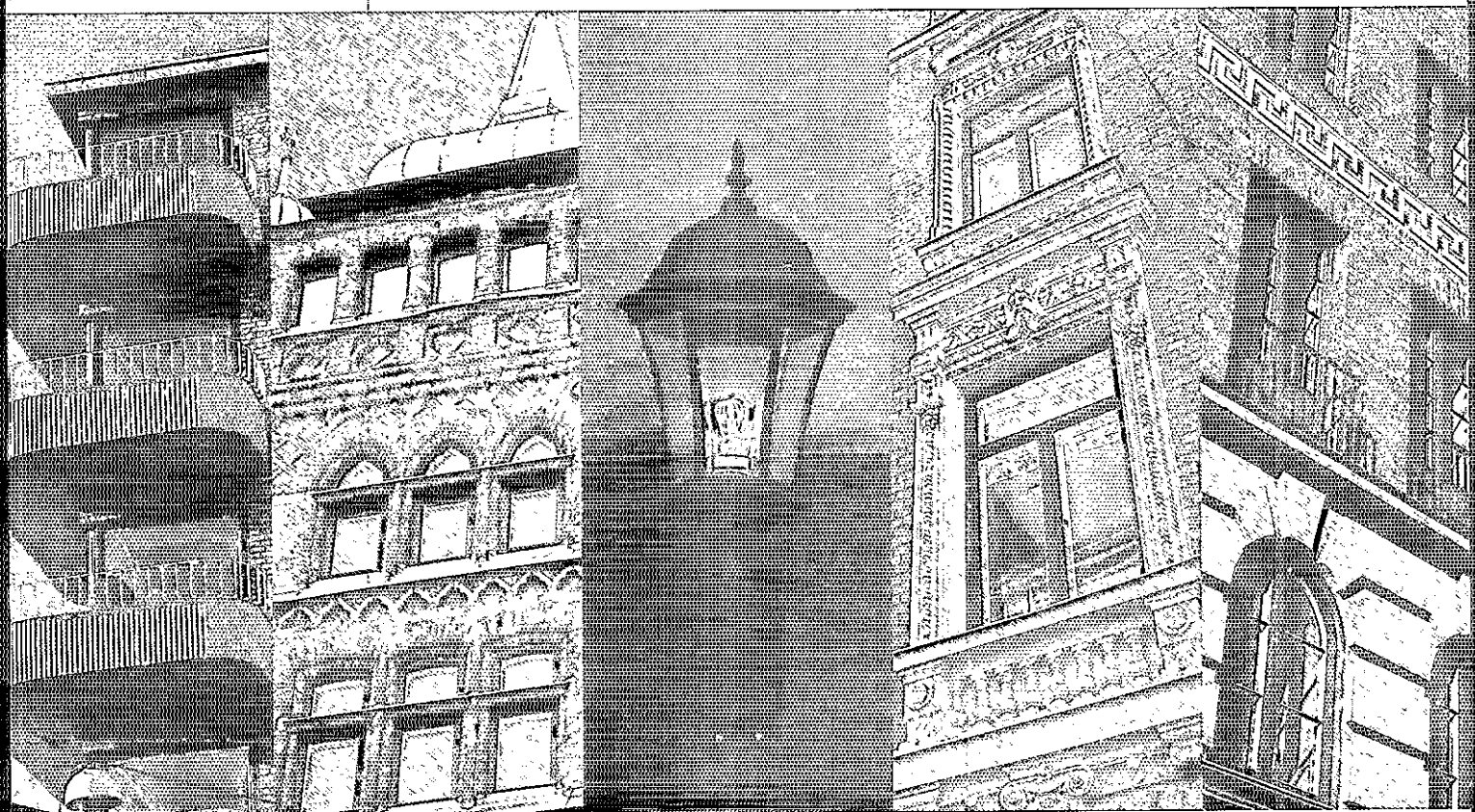
Juridiskt komplex boendeform

SBCs jurister är specialiserade på de lagar och regler som rör bostadsrätten och har lång och bred erfarenhet av praktisk tillämpning och tolkning.

JURISTERNA KAN EXEMPELVIS:

- biträda föreningarna i domstol
- biträda i skattefrågor
- vara behjälpliga i förhandlingar och vid avtalsskrivningar
- ta hand om hela processen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt
- bistå i hyresrättsliga frågor
- erbjuda kurser, seminarier och informationsmöten





SBC bygger värden för bostadsrättsföreningar, boende och bosparare

SBC är ett kunskapsföretag med mer än 80 års erfarenhet av bostadsrätt. Vi erbjuder våra tjänster från kontor i Sundsvall, Uppsala, Västerås, Stockholm, Göteborg och Malmö.

Vår ambition är att uppfattas som ledande inom bostadsrätt genom att leverera tjänster med kvalitet till våra kunder och därmed utveckla värden i fastigheter och boende. Det är viktigt för våra kunder och självfallet för oss att erbjuda kvalificerad sakkunskap och professionell service.

Genom det helägda dotterbolaget SBC Mark skapas bostadsprojekt med boendekoncept anpassade för alla skeden i

livet – Ungdomsboende, Kvalitetsboende och Trygghetsboende. Ekonomi, teknik, funktionalitet och skönhet är honnörsbegrepp i alla SBCs bostadsprojekt.

Det är vår övertygelse att en väl förvaltd fastighet och en välskött ekonomi leder till en positiv ekonomisk utveckling och hög kvalitet i boendet.

Följ gärna vår verksamhet, våra projekt och våra aktiviteter via vår hemsida, där också en mängd värdefull information och kunskap finns tillgänglig – www.sbc.se.



Sveriges
BostadsrättsCentrum