

ÅRSREDOVISNING 2009

BRF AKTER SPEGLN 18



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akterspegeln 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 2004-11-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akterspegeln 18	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus.

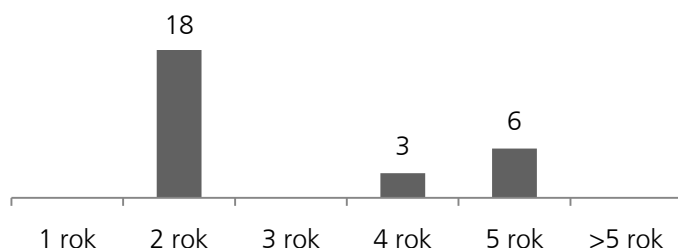
Fastighetens värdeår är 1963.

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:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Hyresgäst
Förråd	8 kvm	Gröndalspraktiken
Bibliotek	339 kvm	Stockholms stadsbibliotek
Försäljning av utbildningsmaterial	176 kvm	Screentec
Internetcafé	231 kvm	Pixel Palace
Detaljhandel	1 455 kvm	Coop
Förråd	8 kvm	Lagerbielke & Åhlman
Förråd	25 kvm	Tirantafillou
Kontor och verkstad	67 kvm	Lagerbielke & Åhlman
IT-lösningar	38 kvm	Desknet Datateknik
Lager	91 kvm	Stora Henriksvik AB
försäkring	129 kvm	Carlsson & Eide Försäkr Kon KB
Reklambyrå	36 kvm	Timmer Reklambyrå
Ekonomisk förvaltning	191 kvm	Comred AB
Förråd/arkiv	45 kvm	Olle Engkvist Fastigheter
Förvaring av entusiastbilar	113 kvm	Fredrik Vestin
Bil- och serviceverkstad	385 kvm	JC Bensin och Service
Service av växellådor	240 kvm	JH Automatlådor
Uppställning av veteranbilar	126 kvm	Leif Rydström
Hobbyförråd	5 kvm	Volger Back
Förråd	4 kvm	Åke Hallström
Tidningsredaktion	14 kvm	Barn i Stan AB
Tidningsredaktion	15 kvm	Barn i Stan AB
Tidningsredaktion	10 kvm	Barn i Stan AB
Journalist	10 kvm	A Cedronius
Journalist	10 kvm	Jenny Franke Wikberg
Coach	10 kvm	Tina Hedh-Gallant
Konsult	10 kvm	Nibelia AB
Författare	12 kvm	Sandra publishing
Illustratör	10 kvm	Helena Fågelström
Språkkonsult	10 kvm	Impare
Tidningsredaktion	9 kvm	Barn i Stan
Tidningsredaktion	12 kvm	Barn i Stan
Tolkservice	156 kvm	Språkservice Sverige AB
Telefoni	36 kvm	Telia Sonera
Redaktör	8 kvm	Pyra AB
Fotostudio	58 kvm	Timmer Reklambyrå

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Målning av garagegolv	2009 - 2009	Renovering av övre garages golv
Nytt kök	2009 - 2010	Kök till ComRed
Tvättstuga	2009	Komplettering med torkskåp
Stamspolning	2009 - 2009	Stamspolning
Målning av fönster	2009 - 2010	Målning av fönster till lokaler
Torkskåp	2009 - 2009	torkskåp
garage nedfart	2009 - 2009	reparation av el slingor
Trädgård	2009 - 2010	Nya planteringar av lökar och växter
golvmattor till hissar	2009 - 2009	förbättring
Bevattningsystem	2009	Renovering och komplettering av befintligt system
Balkonger	2009	Renovering
Garage	2008	Nya rör och elektronik, pumpgrop
Dränering	2008 - 2009	Dränering runt 34, 36 och 38:an
Sopanläggning	2008 - 2009	Ny automatik för hushållssopor
Garageport NG	2007 - 2008	Ny garageport till nedre garaget installeras
Automatdörrar/bokningssystem	2007 - 2008	Bokningssystem och automatöppnare installeras för tvättstuga och gemensamma utrymmen
Lås	2007	Nya lås har installerats i det övre och nedre garaget
Markiser	2007	Markiser för kontorsplanet har installerats
Reglercentral	2007	Ny reglercentral har installerats
Trappor	2007 - 2008	Utomhustrapporna läggs om
Termostater	2006 - 2007	Nya termostater har installerats i hela fastigheten
Trappuppgång	2006	Ommålning av Gröndalsv. 36
Entrédörrar	2006	Dörrar mot gården har slipats och omlackerats
Garageport	2006	Ny garageport till övre garaget installerades

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Telia	

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Maria Hedenström	Ledamot
Charlotte Elisabeth Bredberg	Ledamot
Konstantina Metodieva Mihaylova	Ledamot
Lars-Erik Hägglöf	Ledamot

Hans Åke Hallström	Suppleant
Patric Kjörling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanne Nordlander	Ordinarie Extern	Revisionsfirman Defacto
Gun Glantzberg Qvarfordt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jeanette Johansson	Sammanställande
Margareta Lindkvist	
Christer Frödin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2009-11-26. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Balkongrenovering
2. Energibesiktning
3. Dränering av 36:an och 38:an
4. Stampsplning
5. Målning av golv i övre garaget.
6. Plantering av lökar och växter
7. Komplettering av bevattningssystemet
8. Komplettering med torkskåp
9. Kök till ComRed
10. Målning av fönster till kontors lokalerna
11. Besiktning av nedre garaget
12. Övernattningsslägenhet

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

13. Målning av fönster hela kontorslokalen
14. Målning av väggar övre garaget
15. Renovering av golv-nedre garaget
16. Måla golv i soprum och cykelrum
17. Avsluta fiberdragning
18. Tätning av fönster och dörrar
19. Injustering av värme
20. Ev. byte av returventiler - värmesystem
21. Köks renovering lokaler
22. OVK
23. Fiberkabel, dragning av ledningar.

Föreningens ekonomi

24. Amorterad av lån på 2 600 tkr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	818 tkr
Årsavgifter	337 tkr
Ränta och utdelning	8 tkr
Övriga intäkter	2 tkr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	194 tkr
Taxebundna kostnader	195 tkr
Fastighetsskatt	40 tkr
Statlig inkomstskatt	35 tkr
Övrig drift	97 tkr
Avskrivningar	30 tkr
Avsättningar	15 tkr
Kapitalkostnader	75 tkr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2195 kvm bostäder och 6261 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	309	282	282	247
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 689	7 755	9 877	9 877
Elkostnad/kvm totalyta	47	47	36	18
Värmekostnad/kvm totalyta	133	113	117	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	10	13	9

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	191 047
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-151 308
summa fritt eget kapital	39 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **39 739**

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 862 512	5 609 128
Övriga rörelseintäkter		14 965	2 000
		5 877 477	5 611 128
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-377 045	-343 839
Reparationer		-629 509	-939 180
Periodiskt underhåll		-1 012 189	-116 212
Taxebundna kostnader		-1 648 895	-1 478 487
Övriga driftskostnader		-64 077	-58 335
Fastighetsskatt		-334 704	-332 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-168 258	-202 550
Personalkostnader		-209 035	-186 650
Avskrivningar		-252 426	-252 425
		-4 696 138	-3 910 438
RÖRELSERESULTAT		1 181 340	1 700 690
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		64 236	165 225
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	47 205
Räntekostnader		-631 081	-726 952
		-566 845	-514 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		614 495	1 186 168
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 9	-130 000	-481 948
		-130 000	-481 948
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-293 448	-404 835
Skatt ändrad taxering		0	-279
		-293 448	-405 114
ÅRETS RESULTAT		191 047	299 106

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	53 175 090	53 385 733
Maskiner och inventarier	Not 4	125 348	167 130
		53 300 438	53 552 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 300 438	53 552 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 117	19 323
Övriga fordringar		3 398	332 960
Förutbetalda kostnader	Not 5	84 525	50 101
		93 040	402 383
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	0	1 176 021
		0	1 176 021
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		15 184	132 226
SBC klientmedel i SHB		2 399 644	958 835
		2 414 828	1 091 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 507 867	2 669 465
SUMMA TILLGÅNGAR		55 808 305	56 222 329

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 771 275	29 015 228
Upplåtelseavgifter		5 902 426	4 594 638
Fond för yttre underhåll	Not 8	625 674	474 366
		36 299 375	34 084 232
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		236 343	88 545
Årets resultat		191 047	299 106
		427 390	387 651
SUMMA EGET KAPITAL		36 726 765	34 471 883
OBESKATTADE RESERVER	Not 9		
Periodiseringsfond		1 512 817	1 382 817
		1 512 817	1 382 817
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	16 000 000	18 550 000
		16 000 000	18 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		653 117	475 705
Skatteskulder		78 152	411 085
Övriga kortfristiga skulder		36 683	224 510
Upplupna kostnader	Not 11	407 533	241 139
Förutbetalda avgifter och hyror		393 238	465 190
		1 568 723	1 817 629
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 808 305	56 222 329
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	31 500 000	31 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte 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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	6,67%	6,67%
Maskiner	20%	20%

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

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2009	2008
Årsavgifter	738 837	674 987
Hysesintäkter	5 123 675	4 934 141
	5 862 512	5 609 128

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	187 117	130 746
Snöröjning/sandning	853	20 766
Städning entreprenad	86 865	80 650
Städning enligt beställning	900	0
Hissbesiktning	3 375	6 331
Myndighetstillsyn	0	25 731
Bevakning	19 412	0
Störningsjour och larm	0	18 161
Garage	21 204	0
Gård	33 146	25 340
Serviceavtal	21 125	12 457
Hiss	0	7 722
Förbrukningsmateriel	3 048	11 465
Brandskydd	0	4 470
	377 045	343 839

Reparationer

Brf Lägenheter	52 051	784
Lokaler	70 168	147 737
Gemensamma utrymmen	3 525	0
Tvättstuga	35 610	22 088
Sophantering/återvinning	0	4 549
Entré/trapphus	9 285	6 874
Portar	0	20 452
Lås	36 121	377 308
VVS	66 765	36 398
Värmeanläggning/undercentral	27 775	0
Ventilation	43 913	20 696
Elinstallationer	56 389	10 230
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 520
Bredband	0	18 760
Hiss	11 343	6 968
Tak	0	1 172
Fasad	0	16 525
Mark/gård/utemiljö	162 538	0
Gård	0	45 087
Utemiljö	0	138 204
Markanläggning	0	36 769
Garage/parkering	48 326	23 148
Vattenskada	5 700	2 912
	629 509	939 180

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	40 750	0
Sophantering/återvinning	0	76 234
Stambyte	0	10 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	61 977	29 978
Fönster	76 292	0
Balkonger/altaner	152 454	0
Mark/gård/utemiljö	397 404	0
Garage/parkering	283 313	0
	1 012 189	116 212

Taxebundna kostnader

El	400 110	398 473
Värme	1 122 123	954 855
Vatten	83 394	82 328
Sophämtning/renhållning	21 449	28 487
Grovsopor	21 820	12 943
Klottersanering	0	1 400
	1 648 895	1 478 487

Övriga driftskostnader

Försäkring	57 750	52 331
Kabel-TV	6 327	6 003
	64 077	58 335

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

334 704 332 760

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	1 115	0
Revisionsarvode extern revisor	25 133	41 299
Föreningskostnader	28 498	3 192
Styrelseomkostnader	2 516	0
Stämman	0	4 198
Förvaltningsarvode	86 205	79 806
Arvode SBC övrigt	0	8 719
Förvaltningsarvoden övriga	6 692	0
Administration	9 890	8 562
Korttidsinventarier	0	20 095
Konsultarvode	3 500	7 944
Medlemsavgift SBC ek för	4 710	4 710
Övriga driftkostnader	0	24 026
	168 258	202 550

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	157 933	143 550
Löner och arvoden	1 000	0
Sociala kostnader	50 102	43 100
	209 035	186 650

Avskrivningar

Byggnad	176 694	176 694
Förbättringar	33 949	33 948
Maskiner	41 783	41 783
	252 426	252 425

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 696 138 3 910 438

Not 3

2009-12-31

2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	53 991 923	53 482 694
Nyanskaffningar	0	509 229
Utgående anskaffningsvärde	53 991 923	53 991 923

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-606 190	-395 547
Årets avskrivningar enligt plan	-210 643	-210 643
Utgående avskrivning enligt plan	-816 833	-606 190

Planenligt restvärde vid årets slut

53 175 090 53 385 733

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

18 143 803 18 143 803

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

Vid årets början	208 913	0
Nyanskaffningar	0	208 913
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	208 913	208 913

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-41 783	0
Årets avskrivningar enligt plan	-41 783	-41 783
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-83 566	-41 783

Redovisat restvärde vid årets slut

125 347	167 130
----------------	----------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	50 928	40 774
Störningsjour och larm	3 916	3 771
Service avtal hiss	4 227	3 995
Kabel TV	1 566	1 561
Förvaltningsarvode	23 888	0
	84 525	50 101

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
Danske Bank Fonder Sverige Lividitet	0	0	0	1 176 021
		0	0	1 176 021

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	29 771 275	756 047	0	29 015 228
Upplåtelseavgifter	5 902 426	1 307 788	0	4 594 638
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	625 674	151 308	0	474 366
Summa bundet eget kapital	36 299 375	2 215 143	0	34 084 232
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	236 343	-151 308	299 106	88 545
Årets resultat	191 047	191 047	-299 106	299 106
Summa fritt eget kapital	427 390	39 739	0	387 651
Summa eget kapital	36 726 765	2 254 882	0	34 471 883

Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	474 366	323 058
Reservering enligt stadgar	151 308	151 308
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	625 674	474 366

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond tax 10	-130 000	0
Periodiseringsfond tax 06	-131 350	-131 350
Periodiseringsfond tax 07	-391 997	-391 997
Periodiseringsfond tax 08	-377 522	-377 522
Periodiseringsfond tax 09	-481 948	-481 948
	-1 512 817	-1 382 817

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Östgöta Enskilda Bank	3,900 %	250 000	2 800 000	2009-12-31
Östgöta Enskilda Bank	3,150 %	7 875 000	7 875 000	2010-06-30
Östgöta Enskilda Bank	3,340 %	7 875 000	7 875 000	2012-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	18 550 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 000 000	18 550 000	

Not 11	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskött entrepr	15 600	15 288
El	30 000	38 880
Värme	118 000	136 000
Vatten	5 000	4 930
Extern revisor	30 000	30 000
Arvoden	157 933	10 853
Sociala avgifter	50 000	3 410
Sopor	1 000	1 088
Bankavgift, SHB	0	690
	407 533	241 139

STOCKHOLM den / 2010

Charlotte Elisabeth Bredberg
Ledamot

Anna Maria Hedenström
Ledamot

Lars-Erik Hägglöf
Ledamot

Konstantina Metodieva Mihaylova
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Susanne Nordlander
Extern revisor

Gun Glantzberg Qvarfordt
Intern revisor