

ÅRSREDOVISNING 2013



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	12

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2002-01-15. 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.

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1963.

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

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 4 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 2015. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Bl.a. har nedanstående åtgärder genomförts:

Installation av tre nya hushållsfläktar, 2013

Påbörjat planering av stambyte, inventering av befintliga stammar genom filmning, miljöinventering samt anlitande av konsult (Ramböll) för upprättande av ramhandling, 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, 2010/2011

Installerat höghastighetsbredband i lägenheterna, 2009

Stampsplåning, 2009/2012

Byggt ny tvättstuga 2008

Bokningssystem och automatdörröppnare för tvättstuga och gemensamma utrymmen, 2007/2008

Ny reglercentral, 2007

Nya termostater i hela fastigheten, 2006/2007

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Nordstaden AB
Kabel-tv	Com Hem
Larm	Multicom Security
El & värme	Fortum AB
Hushållssopor	Sthlm stad renhållning
Brandlarm	SOS Alarm
Städning	Städassistans Tommy Östlin
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten AB
Grovsopor	Sita
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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st och 4 lokaler. Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Under året har föreningen beviljat 3 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Hedenström	Ordförande
Jeanette Rindeskog	Sekreterare
Zuzanne Eriksson	Kassör
Christer Persson	Ledamot
Lars Hägglöf	Ledamot
Charlotte Bredberg	Ledamot
Inger Hallström Welén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie extern
Henrik Löfgren	Ordinarie intern

Valberedning

Per-Ulrik Bergman
Åke Hallström
Carl-Henric Qvarfordt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21, extra sätmmor hölls 2013-01-17 och 2013-11-28.

Väsentliga händelser under året

Planering inför stambyte 2014 inleddes under året. Miljöinventering genomfört, ramhandling för VVS, El och bygg påbörjad liksom rumsbeskrivningar.

Plan för trädgården presenterades för medlemmarna, trädgårdsmöbler och grillplats inrättades på prov och föll väl ut.

Jacki Hylander anlätades som ny fastighetsskötare från 2013-01-01

Föreningen firade fastighetens 50-årsjubileum i december

Två medlemsdagar har hållits i juni resp september

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Injustering genomförd av alla radiatorer
Ny armatur i tre portar är installerat
Fortsatt arbete med OVK
Varvtalsstyrning installerad till fläktarna för kontorslokalerna
Tre hushållsfläktar på taken utbytta
Målningsarbeten har genomförts i garage och garagenedfart

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Färdigställande av ramhandling VVS, el och bygg för stambytet, upphandling av entreprenör, projektering och genomförande av stambytet
Fortsatt planering av och genomförande av plan för trädgården, provgropar ska grävas för kontroll av tätskiktet
Fortsatt planering för gemensamma utrymmen (arkiv, verkstad)
Byte takfönster i etagelägenheter och hyreslokal (Desknet)
Nytt låssystem till övre och nedre garage
Byta ut värmeslingor till garagenedfarten
Rörelsedetektorer för belysningen i trapphusen
Uppgradera larmcentralen till webbaserat system
Fortsätta arbetet med OVK
Byta elstigar i samband med stambyte
Målningsarbeten plan 5 trapphus
Utredning om alternativ leverantör av bredband och ip-telefoni eftersom Stokab har installerat fibernät i fastigheten
Förstudie för byte av undercentral till Akterspegeln 19
Fortsatt arbete med installation av säkerhetsdörrar till hyreslokaler

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	192	153	153	289	309
Lån/kvm bostadsrättsyta	6809	6891	6403	6584	6689
Elkostnad/kvm totalyta	42	53	52	61	47
Värmekostnad/kvm totalyta	138	144	129	139	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	8	17	11	10

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2013, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2016.

För hyreshus var den kommunala fastighetsavgiften 2013 1210 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 delägar rättigheter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 % beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. Förmånen deklareras för medlem på separat blankett, K12.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står balanserat resultat	-363 573
reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar	-187 800
ianspråktagande fond för yttre underhåll enl stämman	90 563
årets resultat	395 383
	-65 427
Styrelsen föreslår att	
ianspråktagande av yttre fond görs med	-350 850
i ny räkning överföres	285 423
	-65 427

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	6 265 816	6 070 253
		<u>6 265 816</u>	<u>6 070 253</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-812 404	-885 776
Drift	2	-2 200 622	-2 429 325
Administrationskostnader	3	-661 186	-602 617
Fastighetsskatt		-332 670	-458 855
Avskrivningar	4	-504 350	-384 036
		<u>-4 511 232</u>	<u>-4 760 609</u>
Rörelseresultat		1 754 584	1 309 644
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		363	809
Räntekostnader		-610 984	-585 250
		<u>-610 621</u>	<u>-584 441</u>
Resultat efter finansiella poster		1 143 963	725 203
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-741 283	-622 739
Återföring från periodiseringsfond		481 948	377 522
		<u>-259 335</u>	<u>-245 217</u>
Resultat före skatt		884 628	479 986
Skatt på årets resultat		-489 245	-491 339
Årets resultat		<u>395 383</u>	<u>-11 353</u>

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2013-12-31

2012-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

54 886 272

54 886 272

55 170 056

55 170 056

Summa anläggningstillgångar

54 886 272

55 170 056

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

11 144

118 407

Skattefordran

10 774

0

Övriga fordringar

17 265

17 366

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

134 498

131 244

173 681

267 017

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

5

799 944

799 944

0

0

Kassa och bank

2 098 986

2 470 528

Summa omsättningstillgångar

3 072 611

2 737 545

SUMMA TILLGÅNGAR

57 958 883

57 907 601

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

2013-12-31

2012-12-31

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

29 771 275

29 771 275

Upplåtelseavgifter

5 922 426

5 922 426

Fond för yttre underhåll

819 290

722 053

36 512 991

36 415 754

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-460 810

-352 220

Årets resultat

395 383

-11 353

-65 427

-363 573

Summa eget kapital

36 447 564

36 052 181

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

7

2 173 551

1 914 216

Summa obeskattade reserver

2 173 551

1 914 216

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

16 725 000

16 925 000

Summa långfristiga skulder

16 725 000

16 925 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

425 427

1 084 520

Skatteskuld

0

339 144

Övriga kortfristiga skulder

340 444

138 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 846 897

1 453 790

Summa kortfristiga skulder

2 612 768

3 016 204

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 958 883

57 907 601

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

31 500 000

31 500 000

31 500 000

31 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5%

Tvättstuga 6,67%

Maskiner och inventarier 20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

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

Inkomstskatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Personal

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2013	2012
	Årsavgifter	471 102	376 920
	Hysesintäkter	5 591 932	5 478 522
	Övrigt	202 782	214 811
		<u>6 265 816</u>	<u>6 070 253</u>
Not 2	Drift	2013	2012
	Fastighetsel	351 616	445 342
	Fjärrvärme	1 164 101	1 218 333
	Vattenavgifter	85 590	70 370
	Sophämtning	17 238	16 491
	Grovsopor	30 117	25 544
	Fastighetsförsäkring	81 199	75 917
	Städning	109 567	118 121
	Snöskottning	27 658	75 688
	Förvaltararvode	85 048	221 624
	Övrigt	248 488	161 895
		<u>2 200 622</u>	<u>2 429 325</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Administrationskostnader	2013	2012		
	Revisionsarvoden	29 309	34 954		
	Styrelsearvoden	267 000	278 660		
	Föreningsarvode	12 857	14 285		
	Lagstadgade soc.avgifter	74 983	86 128		
	Övrigt	277 037	188 590		
		661 186	602 617		
Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	56 758 997	54 640 503		
	Årets inköp	220 566	2 118 494		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 979 563	56 758 997		
	Ingående avskrivningar	-1 588 941	-1 246 687		
	Årets avskrivningar	-504 350	-342 254		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 093 291	-1 588 941		
	Utgående redovisat värde	54 886 272	55 170 056		
	Redovisat värde byggnader	36 742 469	37 026 253		
	Redovisat värde mark	18 143 803	18 143 803		
		54 886 272	55 170 056		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 600 000	71 400 000		
	varav byggnader:	43 600 000	54 800 000		
Not 5	Övriga kortfristiga placeringar	2013-12-31	2012-12-31		
	Kategori				
	Lux korträntefond	799 944	0		
		799 944	0		
	Marknadsvärde	804 919	0		
Not 6	Eget kapital				
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	29 771 275	5 922 426	722 053	-363 573
	Ianspråktagande av yttre fond			-90 563	90 563
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	Årets reservering till fond för yttre underhåll			187 800	-187 800
	Årets vinst				395 383
	Belopp vid årets utgång	29 771 275	5 922 426	819 290	-65 427
Not 7	Periodiseringsfond	2013-12-31	2012-12-31		
	Periodiseringsfond, taxering 2009	0	481 948		
	Periodiseringsfond, taxering 2010	130 000	130 000		
	Periodiseringsfond, taxering 2011	212 283	212 283		
	Periodiseringsfond, taxering 2012	467 246	467 246		
	Periodiseringsfond, taxering 2013	622 739	622 739		
	Periodiseringsfond, taxering 2014	741 283	0		
		2 173 551	1 914 216		

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga lån

2013-12-31

2012-12-31

Lån

Handelsbanken
Handelsbanken
Handelsbanken

Tid och villkor

140630, 3,94%
170930, 3,43%
90gdr, 2,73%

7 850 000
7 875 000
1 000 000
16 725 000

7 850 000
7 875 000
1 200 000
16 925 000

Stockholm

16/4 2014



Maria Hedenström



Jeanette Rindeskog



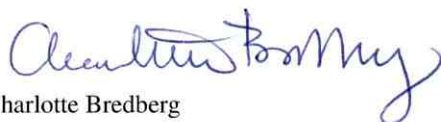
Zuzanne Eriksson



Christer Persson

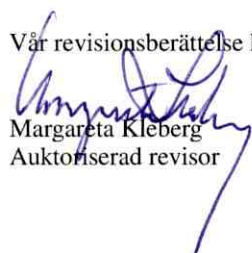


Lars Hägglöf



Charlotte Bredberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2014



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Henrik Löfgren
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Akterspegeln 18

769607-9552

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18 för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

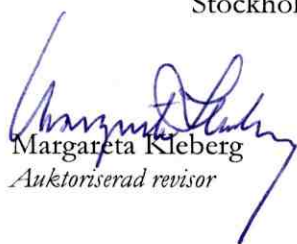
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

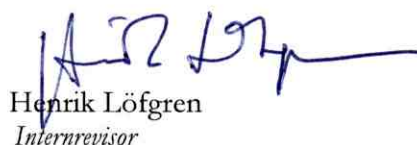
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 april 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Henrik Löfgren
Internrevisor

