

ÅRSREDOVISNING 2007



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen AKTERSPEGELN 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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
Akterspegeln 18	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 997 kvadratmeter, varav 2 195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 5 261 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 35 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

Förråd
Bibliotek
Försäljning av utbildningsmaterial
Internetcafé
Detaljhandel
Förråd
Förråd
Kontor och verkstad
Produktutveckling
Lager
Reklambyrå
It-lösningar
Reklambyrå
Ekonomisk förvaltning
Förråd/arkiv
Förvaring av entusiastbilar
Bil- och serviceverkstad
Service av växellådor
Uppställning av veteranbilar
Hobbyförråd
Förråd
Tidningsredaktion
Tidningsredaktion
Tidningsredaktion
Journalist
Sälj-och marknadsbolag
Coach
Konsult
Författare
Illustratör
Språkkonsult
Konsult
Internetföretag
Datakonsult

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
Rörstambyte	2006	Avloppsstammar i det nedre garaget har bytts ut
Renovering av balkonger	2006	Säkring av balkongskärmar
Nya balkonger		
Automatdörrar/bokningssystem	2007 - 2008	Bokningssystem och automatöppnare installeras för tvättstuga och gemensamma utrymmen
Garageport NG	2007 - 2008	Ny garageport till nedre garaget installeras
Lås	2007	Nya lås har installerats i det övre och nedre garaget
Reglercentral	2007	Ny reglercentral har installerats
Termostater	2006 - 2007	Nya termostater har installerats i hela fastigheten
Markiser	2007	Markiser för kontorsplanet har installerats
Tvättstuga	2007 - 2008	Egen tvättstuga skall byggas
Trappor	2007 - 2008	Utomhustrapporna läggs om
Larmcentral	2006	Ny brandlarmcentral har installerats
Entrédörrar	2006	Dörrar mot gården har slipats och omlackerats
Trappuppgång	2006	Ommålning av Gröndalsv. 36
Garageport	2006	Ny garageport till övre garaget installerades

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning.

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Hägglöf	Ordförande	
Jeanette Johansson	Sekreterare	blev kassör 071008
Tove Rickemyr	Kassör	avgick 071008
Charlotte Bredberg	Ledamot	blev sekreterare 071008
Konstantina Mihaylova	Ledamot	from 071204
Christer Persson	Ledamot	avgick 071031
Marie Axelsson	Suppleant	blev ledamot 071008
Åke Hallström	Suppleant	from 071204
Carl-Henric Qvarfordt	Suppleant	from 071204

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jeanette Johansson, Konstantina Mihaylova, Marie Axelsson, Åke Hallström och Carl-Henric Qvarfordt.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har Tove Rickemyr och Christer Persson lämnat styrelsen.

Revisorer

Susanne Nordlander	Revisionsfirman Defacto	Ordinarie Extern
Gun Glantzberg Qvarfordt		Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning består av Inger Hallström-Welén sammankallande samt Margareta Lindkvist.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-08.

Extra stämma hölls 2007-12-04

med följande punkter:

Val av styrelse och information om LAN (höghastighetsbredband)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året

- haft två medlemsdagar
- installerat markiser på kontorsplanet
- bytt reglercentral
- renoverat trappan mot vändplan
- åtgärdat vattenläckage i Konsum och JH Automatlådor
- bytt lås i övre och nedre garagen
- fortsatt uthyrning av lokal 1031 som kontorshotell
- påbörjat bygge av tvättstuga
- påbörjat installation av bokningssystem och dörröppnare
- påbörjat byte av garageport nedre garaget pga påkörd port

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Vi fortsätter med renoveringen av vår andra trappa ute på bakgården. Tvättstuga, installation bokningssystem och automatöppnare på dörrar till gemensamma utrymmen, byte av port nedre garaget är andra påbörjade underhållsarbeten. Vi håller även på att förhandla om höghastighetsbredband till fastigheten.

Föreningens ekonomi

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 9 969 032 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

NYCKELTAL	2007	2006	2005 - 3 mån
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	282	247	70
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 877	9 877	15 420
Elkostnad/kvm totalyta	41	24	1
Värmekostnad/kvm totalyta	133	137	44
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	12	4

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	211 337:40
balanserad vinst	179 823:71
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 151 308:00
	239 853:11

Styrelsen föreslår;	
Att i ny räkning överföres	239 853:11

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 622 110	5 367 934
Övriga rörelseintäkter		10 060	19 747
		5 632 170	5 387 681
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-209 612	-258 532
Reparationer		-1 539 772	-1 102 225
Periodiskt underhåll		-38 865	-47 205
Taxebundna kostnader		-1 447 204	-1 350 859
Övriga driftskostnader		-55 899	-54 268
Fastighetsskatt		-365 160	-377 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-141 901	-262 716
Personalkostnader		-168 440	-134 073
Avskrivningar		-176 694	-176 733
		-4 143 546	-3 763 611
RÖRELSERESULTAT		1 488 624	1 624 070
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		211 698	46 112
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-58 150	0
Räntekostnader		-736 682	-795 924
Räntebidrag		486	5 346
		-582 647	-744 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		905 976	879 604
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 8	-377 522	-391 997
		-377 522	-391 997
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-317 117	-329 277
		-317 117	-329 277
ÅRETS RESULTAT		211 337	158 330

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	53 087 147	53 271 496
	53 087 147	53 271 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 087 147	53 271 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	960	0
Övriga fordringar	862 976	262 840
Förutbetalda kostnader Not 4	47 275	49 037
Upplupna intäkter	70 195	563
Upplupna räntebidrag	0	260
	981 405	312 700
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	6 062 330	0
	6 062 330	0
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	7 673	512 180
SBC klientmedel i SHB	1 358 807	6 803 956
	1 366 480	7 316 136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 410 215	7 628 836
SUMMA TILLGÅNGAR	61 497 362	60 900 332

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 015 228	29 015 228
Upplåtelseavgifter		4 594 638	4 594 638
Fond för yttre underhåll	Not 7	323 058	171 750
		33 932 924	33 781 616
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		28 516	21 494
Årets resultat		211 337	158 330
		239 853	179 824
SUMMA EGET KAPITAL		34 172 777	33 961 440
OBESKATTADE RESERVER	Not 8		
Periodiseringsfond		900 869	523 347
		900 869	523 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	23 625 000	23 625 000
		23 625 000	23 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		480 143	328 143
Skatteskulder		1 169 036	910 225
Övriga kortfristiga skulder		120 083	327 671
Upplupna kostnader	Not 10	528 210	192 927
Förutbetalda avgifter och hyror		501 244	1 031 580
		2 798 716	2 790 546
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 497 362	60 900 332
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	674 963	591 266
Hysesintäkter	4 947 147	4 776 668
	5 622 110	5 367 934

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård entrepr	12 925	76 624
Snöröjning	27 268	0
Städning entreprenad	78 005	79 542
Städning enligt beställning	3 248	20 635
Hissbesiktning	2 776	2 718
Störningsjour och larm	17 468	17 568
Gård	35 529	26 470
Serviceavtal	12 262	12 126
Hiss	6 441	6 968
Förbrukningsmateriel	13 691	15 881
	209 612	258 532

	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	259 993	411 263
Hyreslägenheter	0	8 045
Lokaler	81 699	55 983
Trapphus	0	101 913
Portar	58 109	33 831
Lås	374 615	39 696
VVS	49 001	0
Värmeanläggning	116 798	248 131
Undercentral	38 329	0
Värmepump/kylanläggning	12 457	0
Ventilation	0	4 190
Elinstallationer	22 500	0
Hiss	8 622	11 815
Fasad	4 973	2 265
Fönster	213 112	0
Balkonger	11 460	139 858
Markanläggning	73 965	0
Garage/parkering	214 139	0
Garage	0	41 545
Skador	0	3 690
	1 539 772	1 102 225
Periodiskt underhåll		
Stambyte	20 000	47 205
Garage/parkering	18 865	0
	38 865	47 205
Taxebundna kostnader		
El	305 089	178 800
Värme	989 299	1 022 288
Vatten	109 394	89 755
Sophämtning	19 824	17 534
Grovsopor	23 597	23 678
Snöröjning	0	18 804
	1 447 204	1 350 859
Övriga driftskostnader		
Försäkring	50 022	48 408
Kabel-TV/Satellit-TV	5 877	0
Kabel-TV	0	5 861
	55 899	54 268
Fastighetsskatt	365 160	377 000

	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	0	5 235
Telefon	2 000	0
Mobiltelefon	0	1 468
Postbefordran	0	2 654
Revisionsarvode extern revisor	25 205	35 382
Föreningskostnader	8 853	3 692
Styrelseomkostnader	0	721
Stämma	3 231	2 834
Föreningsverksamhet	0	2 141
Förvaltningsarvode	77 568	75 377
Arvode SBC övrigt	0	2 800
Administration	8 745	8 044
Reklam PR	0	15 855
Korttidsinventarier	6 995	55 454
Konsultarvode	0	44 736
Medlemsavgift SBC ek för	4 710	4 710
Bidrag och gåvor	0	1 615
Övriga driftskostnader	4 593	0
	141 901	262 716

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	133 298	96 621
Sociala kostnader	35 142	26 693
Övriga personalkostnader	0	10 759
	168 440	134 073

Avskrivningar

Byggnad	176 694	176 733
	176 694	176 733

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 371 934	3 763 611
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	53 490 349	51 839 437
Nyanskaffningar	-7 655	1 650 912
Utgående anskaffningsvärde	53 482 694	53 490 349

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-218 853	-42 120
Årets avskrivningar enligt plan	-176 694	-176 733
Utgående avskrivning enligt plan	-395 547	-218 853

Planenligt restvärde vid årets slut

	53 087 147	53 271 496
--	-------------------	-------------------

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 143 803	18 143 803
--	------------	------------

	2007	2006
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 800 000	29 800 000
Taxeringsvärde mark	10 636 000	16 000 000
	50 436 000	45 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 400 000	16 200 000
Lokaler	30 036 000	29 600 000
	50 436 000	45 800 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Företags försäkring	38 591	37 065
Bevakningstjänst	3 457	3 087
Service avtal hiss	3 726	2 698
Kabel TV	1 501	1 477
Föreningsavgifter	0	4 710
	47 275	49 037

Not 5

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2007-12-31	Marknads värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
Danske Fonder Sverige Likviditet	* 6 062 330	6 062 330	0

Summa kortfristiga placeringar

6 062 330 6 062 330 0

*) Anskaffningsvärde 6 000 000kr, återinvesterad utdelning 120 480kr, marknadsvärde 6 062 330kr

Not 6

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	29 015 228	0	0	29 015 228
Upplåtelseavgifter	4 594 638	0	0	4 594 638
Fond för yttre underhåll enligt not	323 058	151 308	0	171 750
Summa bundet eget kapital	33 932 924	151 308	0	33 781 616
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	28 516	-151 308	158 330	21 494
Årets resultat	88 007	0	-158 330	158 330
Summa fritt eget kapital	116 523	-151 308	0	179 824
Summa eget kapital	34 049 447	0	0	33 961 440

	2007	2006
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	171 750	34 350
Reservering enligt stadgar	151 308	137 400
Vid årets slut	323 058	171 750

		2007	2006	
Not 8				
OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfond tax 06		-131 350	-131 350	
Periodiseringsfond tax 07		-391 997	-391 997	
Periodiseringsfond tax 08		-377 522	0	
		-900 869	-523 347	
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
Östgöta Enskilda Bank	2,84 %	7 875 000	7 875 000	2008-06-30
Östgöta Enskilda Bank	3,15 %	7 875 000	7 875 000	2010-06-30
Östgöta Enskilda Bank	3,34 %	7 875 000	7 875 000	2012-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		23 625 000	23 625 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 625 000	23 625 000	
Not 10				
UPPLUPNA KOSTNADER		2007-12-31	2006-12-31	
Upplupna kostnader el		22 000	18 937	
Upplupna kostnader vatten		5 700	6 620	
Upplupna kostn. extern revisor		18 000	17 500	
Upplupen stämpel skatt		0	24 500	
Upplupen värmekostnad		0	121 262	
Upplupen kostnad fastighetsdeklaration		0	2 800	
Upplupen administrationskostnad		0	502	
Upplupen kostnad grovsopor		0	806	
Upplupna kostnader arbete garageport		54 570	0	
Upplupna kostnader reparationer lås		335 350	0	
Upplupna kostnader reparationer garage		92 590	0	
		528 210	192 927	

STOCKHOLM den / 2008

Charlotte Bredberg
Ledamot

Lars Hägglöf
Ledamot

Jeanette Johansson
Ledamot

Konstantina Mihaylova
Ledamot

Marie Axelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Susanne Nordlander
Extern revisor

Gun Glantzberg Qvarfordt
Intern revisor