

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	12

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

### 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

Föreningens 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 2005 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Bl.a. har nedanstående åtgärder genomförts:

Påbörjat och genomfört flera omfattande utredningar och besiktningar bl.a. avseende bergvärme, tredimensionell fastighetbildning, 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

Radonmätning 2010/11

Stamspolning 2009, 2012

Installerat höghastighetsbredband i lägenheterna 2009

Byggt ny tvättstuga 2008

Bokningssystem och automatdörröppnare för tvättstuga och gemensamma utrymmen 2007/08

Ny reglercentral 2007

Nya termostater i hela fastigheten 2006/07

X

PH

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Nordstaden AB
Kabel-tv	Com Hem
Larm	Multicom Security
El & värme	Ellevio AB
Hushållssopor	Sthlm stad renhållning
Brandalarm	Siemens
Städning	Städassistans 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
IT service	Christer Frödin
Försäkring	Brandkontoret/Söderberg & Partners AB
Fastighetsskötsel	Cura förvaltning AB
Låssystem	Aptus

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st och 6 lokaler. Av föreningens medlemslägenheter/lokaler har 3 st överlåtit under året.

Under året har föreningen beviljat 1 andrahandsuthyringar.  
Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift tas ut av köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jeanette Rindeskog	ordförande till 21/6
Per-Ulrik Bergman	ledamot till 21/6, ordförande från 22/6
Zuzanne Eriksson	kassör till 21/6
Konstantina Mihaylova	kassör från 22/6
Christer Persson	ledamot till 21/6
Malin Eriksson	ledamot från 22/6
Inger Hallström Welén	ledamot
Maria Hedenström	ledamot

Per Carleberg           Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Margareta Kleberg    Ordinarie extern

### Valberedning

Åke Hallström           sammankallande  
Henrik Löfgren  
Johan Wiking

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31 och extra föreningsstämma hölls 2016-06-21.

### Väsentliga händelser under året

Cura Förvaltning AB övertog fastighetsskötseln i föreningen i januari, vilket inneburit att de ansvarat för fastighetens fortlöpande skötsel bl.a. via ronderingar och andra funktionskontroller. Cura har involverats i alla felanmälningar från hyresgäster samt fortlöpande utfört felavhjälpande underhåll och uppdragsarbeten i fastigheten. Styrelsen och Cura har haft regelbundna möten i samarbetet kring fastighetens tekniska förvaltning.

Året inleddes vidare med att en s.k. avgasare, Flamco Vakumat Eco, installerades 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.

Därefter konsulterades Space för injustering av värmesystemet under februari-mars.

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Stambytet garantibesiktigades i februari. Dock har en avloppsstam i källaren som inte åtgärdats i stambytet hittats därefter. Arbete med förstudier och offerter pågår. Åtgärdas under 2017.

Brandskåp i övre garage är utbytt. Installation av ny larmtavla är genomförd.

Branddörrar i övre garage har byggts om för att ge full funktionalitet. Det inre dörrparet har fått dörrkarmen stabiliserad och magnetlås för automatisk dörrstängning vid larm. Det yttre dörrparet har fått dörrstängare och elektrisk dörröppnare. Åtgärden har ökat brandskyddet men har också bidragit till mindre värmeförluster i delar av övre garaget.

Styrelsen utförde ett kartläggingsarbete kring fastighetens sophantering omfattande både medlemmar och hyresgäster. Syftet var att frilägga barnvagnsutrymmet i 36:an från sopor och utforma sophanteringen i enlighet med arbetsmiljö- och brandsäkerhetskrav. Strukturella förändringar och ombyggnation för sophanteringen kommer att utföras under 2017.

Föreningen fick ännu ett cykelrum då det gamla hobbyrummet tömdes och gjordes i ordning till nytt cykelrum. Hela rummet fick nytt ytskikt och det installerades en cykelpump. Den rostiga och asbesthaltiga entrédörren till det nya cykelrummet byttes ut till ny glasad dörr.

Ny takarmatur installerades i cykelrummet och i branddörrarnas mellanrumspassage i övre garage. Takarmaturen har LED-belysning och rörelsesensorer, vilket är en investering som garanterar mindre energiförbrukning, mindre underhåll och bättre ljusmiljö.

Ytterligare fyra förrådsutrymmen städades ur, omorganiserades alternativt tömdes helt. Dessa förrådsutrymmen är stora fastighetsförrådet (trädgårdsförrådet), ritningsrummet, gamla elförrådet och s.k. arkivet. Gamla elförrådet (10 kvm) hyrdes därefter ut till ytterligare en lokalhyresgäst. Ny omorganisering och utrensning planeras 2017.

Föreningen har utrett fönstrens status och anlitate måleri- och fönsterkonsult Per Andersson och fasadkonsult Lars Bispgård. De konstaterade att fönsterbågarna i huvudsak är i gott skick, men i behov av underhåll. Vidare bedömdes en del karmbottenstycken vara i sämre skick bland annat på grund av att fönsterblecken har släppt från karm, vilket gör att vatten kunnat tränga in. Det har också konstaterats att kopparplåten överlag behöver justeras och repareras t.ex. plåttaken på burspråk och blecken ovan fönster. En hel del av skadorna bedöms vara resultat av fallande snö och is. Brister i drevning runt fönsterkarm har konstaterats, det finns sprickor och otätheter särskilt i burspråken. Prövning av fönsterbidrag för att ersätta nuvarande fönsterglas med ljud/energilglas påbörjades.

Takfönster på plan 5 har bedömts vara i skick för utbyte, renovering anses ej ekonomiskt försvarbart ur ett långsiktigt perspektiv. Takfönstren är en separat del i fönsterrenoveringen. Vissa av balkongdörrarna som installerades för några år sedan har fått vattenskador. Alla balkongdörrar har reklamerats hos tillverkaren (Mockfjärds) för åtgärd under 2017.

Trädgården har fått ett tillskott av två cykelställ vid staketet mot Nisseparken. Svensk Arborist Tjänst besiktigade pilarna och häggen, vilka bedöms vara vitala. Samtidigt föreslogs åtgärdsrekommendationer vilka styrelsen har för avsikt att följa.

Ventilationen har fått en genomgående översyn med hjälp av expert. Vissa av ventilationssystemen är föråldrade med remdrivna fläktar i stället för direktdrivna. De två kylmaskinerna som finns fungerar också bristfälligt. Journalföring av värmen och ventilationen är införda för att få en samlad bild över värme, ventilation och fläktar. Fortsatta åtgärder för ventilationen kommer att genomföras under 2017, då även OVK genomförs. Sedan 1963 har ett ventilationsrör i 36:an varit blockerat, det har äntligen fått sin lösning sedan en träbit har återfunnits och tagits bort, en omfattande åtgärd.

Brandskyddsbesiktning av fastigheten har genomförts.

Ett gediget förundersökningsarbete har genomförts för garagerampen till nedre garage och åtgärder har vidtagits för att stärka rampen. En del av rampen var söndervittrad med rostig armering på grund av otäta skarvar. Arbetet med lagning av rampen genomförs i två steg under 2016 och 2017. Steg 1: Alla skarvar frästes rent från asfalt och tätades med ny tätmassa så att vatten inte kan tränga in. Detta arbete gjordes från ovasidan. Sedan ska rampen torka minst 5-6 månader. Under 2017 genomförs steg 2: armering, förstärkning och gjutning av ny betong, detta arbete görs underifrån. I samband med arbetena med garagerampen har också problem med vatteninträngning i östra kulverten kunnat konstateras, utredning pågår under 2017 för att lämpliga åtgärder skall kunna vidtas.

En fläkt som har matats från en medlems elabonnemang har kopplats om så att den nu matas från fastighetens elabonnemang.

Taket har besiktigats av tak- & fasadkonsult Peter Olsson med anmärkningar avseende klamring av plåt och brister av takgenomföringar. Vidare konstaterades att taksäkerheten är bristfällig bl.a. saknas gångbrygga, stegar och snörasskydd. Taket uppfyller inte kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbeten på hög höjd. Anmärkningar gjordes också mot vattkupor och stuprör. Taket planeras åtgärdas under 2017. 36:ans mobilmaster uppdaterades, varefter medlemmar klagade på utseendet och funktionen. Telia informerade medlemmarna på medlemsmöte 5/12 om funktionen, samt ändrade placeringen av mobilmasterna.

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Övernattningslägenheten har renoverats och toaletten har färdigstälts. Den har försetts med lite nya möbler och fått en uppdaterad brandutrymningsplan och uppfyller därmed kraven för brandsäkerhet.

Två kontorslokaler i 36:an och 34:an har byggts om så att den ena har blivit större och den andra mindre, de hyrs ut till Essinge Rail respektive Bulldogg Ekonomi.

Ny hyresgäst, ett maskintransportföretag tillträdde efter JC i nedre garage. Ett omfattande tömnings- och rengöringsarbete, samt underhåll och reparationer av hela bilverkstaden genomfördes i samband med denna av- och inflyttning.

Vi har fått ett uppdaterat Aptus-system i föreningen. Brickläsare har installerats till sopnedkastet på gården, både av brandskäl och av risk för obehörigt utnyttjande. Vidare har portarna fått brickläsare kombinerade med portkod, för ökad säkerhet. Aptus-systemet har lagts ut på extern hosting-tjänst.

Biltvättmöjligheter togs bort i samband med stambytet. Styrelsen har undersökt möjligheter om en ny biltvättplats, förstudier och inhämtande av offerter fortsätter under 2017. Efterfrågan på el-laddning i garaget har inkommit, men erbjuds ännu inte p.g.a. att vi inte har tillräckligt med elinstallationer. Frågan utreds vidare under 2017.

Frågan om installation av bergvärme har utretts av styrelsen. Föreningen har p.g.a. sin storlek ett behov av 30 borrhål. Föreningens mark gör det bara möjligt att få fram 7 borrhål. Borrhållstillstånd från Stockholms stad krävs. Detta har aktualiserat frågan om värmeåtervinning via de 12 stora och 8 små fläktar som finns i fastigheten.

### Föreningens ekonomi

Ny försäkring via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners tecknades för föreningen, gällande från 1 oktober. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen. I samband med övergången till nya försäkringen genomfördes en godkänd besiktning av Anticimex. Därmed har vi fått en försäkring med högre värde men till lägre pris.

Under året lanserades en ny hemsida, baserad på en avgiftsfri mall och fri drift från Bostadsrätterna. Hemsidan är enkel att uppdatera och är samtidigt anpassningsbar efter våra behov, med i snitt 7 nyheter/händelser per månad. Tack vare den nya hemsidan har medlemsinformationen kunnat utökas betydligt. Ytterligare utvecklingsområden kopplade till hemsidan utreds under 2017, t.ex. nyhetsbrev.

Styrelsen skapade en egen mailadress info.akterspegeln@gmail.com till föreningen, vilket skapar transparens och säkerställer kommunikationsflödet mellan styrelsen och medlemmarna och styrelsens externa kontakter.

Styrelsen har utrett frågan om fastighetsnät via fiber genom en leverantör. Frågan kommer mer förutsättningslöst att fortsätta utredas under 2017.

Vidare har frågan om tredimensionell fastighetsbildning utretts, i syfte att bli en äkta bostadsrättsförening, som fanns med på den ekonomiska planen redan när föreningen bildades. Frågan bevakas under 2017.

Omstruktureringsarbete pågick under hösten bl.a. för hyreslokalerna innebärande bl.a. att vid ny hyressättning anlitas lokalmäklare för marknadsanpassning av hyresnivåer samt att en ny hyresgästpolicy utarbetades. Vid hyresförhandlingar anlitas fastighetsjurist.

Under hösten genomfördes en översyn av föreningens elbolag, med resultat att samma elbolag behålls då de erbjöd bäst villkor, Ellevio (f.d. Fortum).

Ett av föreningens lån på 500 000 kr återbetalades. Vidare har föreningen fått bättre räntevillkor i omförhandling av lån på 6 milj. kr till en ränta av 0,9%, vilket har minskat föreningens ränteutgifter med 42 000 Kr/år. Lånet är bundet på tre år.

Föreningen har gått in som medlem i Fastighetsägarna, p.g.a. det stora antalet lokaler i föreningen. Därmed får föreningen stöd och hjälp i hyresgästfrågor samt nya aktuella mallar för hyresavtal.

Nya uppdaterade städavtal med Städassistans är tecknade gällande för trapphus, tvättstuga, kontorshotellet, bastu, garage, cykel- och barnvagnsrum, undercentral och soprum.

Ett nytt arkivsystem för föreningens handlingar införskaffades under hösten, både för papper och digitalt.

Den 17 mars firade föreningen 10 år som Brf för medlemmarna samt firades att stambytet var klart med en mingelfest. Medlemsvecka hölls v. 19. Vidare har föreningen haft ytterligare en medlemsdag 1/10 samt två informationsmöten under hösten (4/10, 5/12). Container för medlemmar att kasta eget skräp fanns på plats i december.

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

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. Medlemmarna betalar 30% skatt var och en på sitt förmånsvärde. Om det blir underskott, får man 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 vi inte behöver beskatta det. Vi kommer att kunna utnyttja det underskott som har uppstått genom stambyteskostnaden under ca 10 år framåt för att kvitta mot den skattemässiga intäkten som förmånsvärdet innebär varje år. För bostäder finns schablonhyreskostnader, för lokaler är det en uppskattning.

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	193	191	189	192	153
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 294	14295	11 125	6 809	6 891
Elkostnad/kvm totalyta	33	37	35	42	53
Värmekostnad/kvm totalyta	129	120	121	138	144
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	10	10	10	8

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 338 272	6 181 017	6 204 469	6 265 816
Resultat efter finansiella poster	-381 035	-14 642 577	-9 775 897	1 143 963
Soliditet (%)	27,63	27,77	46,23	65,81

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	187 800	-21 678 861
Reservering till fond för yttre underhåll			206 400	-206 400
Årets resultat				-381 035
Belopp vid årets utgång	31 319 475	5 922 426	394 200	-22 266 296

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-21 678 861
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-206 400
Årets resultat	-381 035
	<hr/>
	-22 266 296
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-22 266 296
	<hr/>
	-22 266 296

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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 338 272	6 181 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 338 272	6 181 017
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 714 122	-18 867 277
Personalkostnader		-363 330	-362 381
Avskrivningar	4&5	-681 130	-681 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 758 582	-19 910 702
<b>Rörelseresultat</b>		579 690	-13 729 685
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 811	5 031
Räntekostnader		-978 536	-917 923
<b>Summa finansiella poster</b>		-960 725	-912 892
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-381 035	-14 642 577
<b>Resultat före skatt</b>		-381 035	-14 642 577
<b>Årets resultat</b>		<b>-381 035</b>	<b>-14 642 577</b>

FE

**Brf Akterspegeln 18**

Org.nr. 769607-9552

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	4	52 639 745	53 320 787
Inventarier, verktyg och installationer	5	10 467	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>52 650 212</u>	<u>53 320 787</u>

**Summa anläggningstillgångar**

52 650 212

53 320 787

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		7 177	10 991
Övriga fordringar		177 125	963 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 891	145 953
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>298 193</u>	<u>1 120 524</u>

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar		0	799 944
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>0</u>	<u>799 944</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		2 669 940	1 459 233
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 669 940</u>	<u>1 459 233</u>

**Summa omsättningstillgångar**

2 968 133

3 379 701

**SUMMA TILLGÅNGAR****55 618 345****56 700 488**



**Brf Akterspegeln 18**

Org.nr. 769607-9552

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

Medlemsinsatser

37 241 901

37 241 901

Fond för yttre underhåll

394 200

187 800

**Summa bundet eget kapital**

37 636 101

37 429 701

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-21 885 261

-7 036 283

Årets resultat

-381 035

-14 642 577

**Summa fritt eget kapital**

-22 266 296

-21 678 860

**Summa eget kapital**

15 369 805

15 750 841

**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

539 465

1 496 464

Skatteskulder

44 475

0

Övriga skulder

260 017

63 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 679 583

1 665 083

**Summa kortfristiga skulder**

2 523 540

3 224 647

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

55 618 345

56 700 488

9/10

# Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

## 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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	5-100
Inventarier, verktyg och installationer	10

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	510 329	504 476
Hysesintäkter, lokaler, moms	5 622 819	5 479 854
Städning + bredband moms	205 124	196 687
	<hr/> 6 338 272	<hr/> 6 181 017

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Reparation- och underhåll	1 506 706	1 828 821
Underhåll stambyte	353 046	14 239 053
Fastighetsel	276 474	314 017
Fjärrvärme	1 086 945	1 016 682
Vattenavgifter	96 212	86 115
Sophämtning	21 307	21 170
Grovsopor	40 646	21 483
Fastighetsförsäkringar	85 958	87 542
Städning	124 741	118 249
Snöskottning	30 280	23 991
Förvaltningsarvode	84 205	85 725
Fastighetsskötsel	124 858	107 904
Övriga kostnader drift	241 223	100 655
Fastighetsskatt	356 236	333 561
Revisionsarvoden	8 704	77 526
Övriga kostnader administration	276 581	404 783
	<hr/> 4 714 122	<hr/> 18 867 277

## Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

### NOTER

#### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	56 776 166	56 776 166
	Utgående anskaffningsvärden	56 776 166	56 776 166
	Ingående avskrivningar	-3 455 379	-2 774 335
	Årets avskrivningar	-681 042	-681 044
	Utgående avskrivningar	-4 136 421	-3 455 379
	Redovisat värde	52 639 745	53 320 787
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	22 600 000	19 000 000
	Byggnader	46 200 000	43 600 000
		68 800 000	62 600 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	208 913	208 913
	Årets inköp	10 555	0
	Utgående anskaffningsvärden	219 468	208 913
	Ingående avskrivningar	-208 913	-208 913
	Årets avskrivningar	-88	0
	Utgående avskrivningar	-209 001	-208 913
	Redovisat värde	10 467	0
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga lån</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Handelsbanken 190630 2,96%	7 850 000	7 850 000
	Handelsbanken 170930 3,43%	7 875 000	7 875 000
	Handelsbanken 90 dgr 1,60%	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 1,60%	5 000 000	5 000 000
		37 725 000	37 725 000

#### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	38 225 000	37 725 000
<b>Not 8</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

**Brf Akterspegeln 18**

Org.nr. 769607-9552

**NOTER**

Stockholm 14/5 2017.



Per-Ulrik Bergman



Konstantina Mihaylova



Inger Hallström Welén

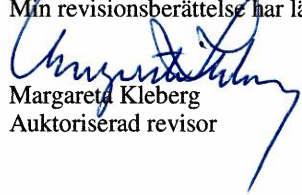


Maria Hedenström



Malin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2017.



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Brf Akterspegeln 18  
org.nr 769607-9552

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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:

K  
L  
E  
B  
E  
R  
G  
R  
E  
V  
I  
S  
I  
O  
N  
A  
B

- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar


### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Akterspegeln 18 för år räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

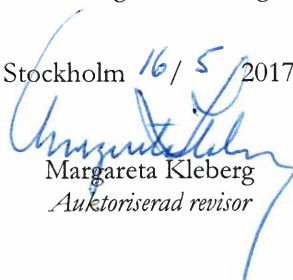
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 16/5/2017

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor