

ÅRSREDOVISNING 2014



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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.

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 2002-01-25. 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.

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.

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt och 35 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 uppdateras varje år.

Bl.a. har nedanstående åtgärder genomförts:

Påbörjat genomförande av stambyte i hus 34 och 36 - 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

Totalreoverat 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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Nordstaden AB
Kabel-tv	Com Hem
Larm	Multicom Security
El & värme	Fortum AB
Hushållssopor	Sthlm stad renhållning
Brandalarm	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
Fastighetskötsel	Jacki Hylander

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st och 5 lokaler. Av föreningens medlemslägenheter/lokaler har 2 st överlåtit under året.

Under året har föreningen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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 25 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg Ordinarie extern
Henrik Löfgren Ordinarie intern

Valberedning

Per-Ulrik Bergman
Åke Hallström
Carl-Henric Qvarfordt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27

Väsentliga händelser under året

Genomförande av stambyte i husen 34:an och 36:an av byggföretaget Hans Engqvist Bygg AB och med stöd av projektledare Camilla Nilsson, Structor AB.

Fortsatt planering av trädgården, provgropar har grävts och tätskiktet har kontrollerats.

Brandlarm och rökdeckare installerades i alla trapphus.

Två medlemsdagar har hållits i maj resp. oktober.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Förutom det omfattande arbetet med stambytet har följande underhåll utförts:
Utbyte av manuella brand/rökkluckor till hydrauliska/elmanövrerade inkl. serviceavtal under 5 år.
Brickläsare till nedre och övre garagen monterade samt utbyte av alla fjärrkontroller.
Stuprör av koppar har efter stöld ersatts med stuprör av stål.
Utbyte av larmtavla för styrövervakning, monterad i undercentralen, klar etapp 1. Etapp 2 fortsätter under 2015.
Fortsatt planering och genomförande av trädgårdens utformning.
Provgropar grävda för kontroll av gårdens tätskikt, vilket är ua, men skall kompletteras med vertikal uppdragning av tätskiktet.
Pilträdd är beskurna, grindar är åtgärdade (lås m.m.), växter är flyttade, ny cykelparkering är etablerad.
Fortsatt arbete med OVK.
Brandlarm och rökdeckare installerade i alla trapphus.
Kylanläggning till Apoteket och Gröna Dalen med fördelning av kostnad 1/3 Brf, 2/3 hyresgäster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatt genomförande av stambytet i 38:an, butiks-, kontors- och garageplan.
Fortsatt planering av och genomförande av plan för trädgården, vertikalt tätskikt ska anläggas, trädgårdsplattor ska läggas om m.m.
Fortsatt planering för gemensamma utrymmen (arkiv, verkstad m.m.).
Underhåll av takfönster i etagelägenheter och hyreslokal (Desknet).
Byta ut värmeslingor till garagedriften.
Rörelsedetektorer för belysningen i trapphusen, liksom ev. utbyte av takarmaturen.
Uppgradera larmcentralen till webbaserat system, etapp 2.
Fortsätta arbetet med OVK.
Målningsarbeten plan 5 trapphus.
Utredning om alternativ leverantör av bredband eftersom Stokab har installerat fibernät i fastigheten.
Förstudie för byte av undercentral till Akterspegeln 19.
Fortsatt arbete med installation av säkerhetsdörrar till hyreslokaler.
Utredning av övergång och installation av bergvärme.
Utredning kring omvandling till äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	189	192	153	153	289
Lån/kvm bostadsrättsyta	11125	6809	6891	6403	6 584
Elkostnad/kvm totalyta	35	42	53	52	61
Värmekostnad/kvm totalyta	121	138	144	129	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	10	8	17	11

Från och med 2014 gäller nya redovisningsregler för aktiebolag och ekonomiska föreningar (inklusive bostadsrättsföreningar). Reglerna kallas i dagligt tal K2 och K3. En väsentlig skillnad mellan reglerna är att i K2 som är det enklare regelverket ska alla underhållsåtgärder tas som kostnad det året som åtgärden görs. I K3 som är mer komplicerat kan underhållsåtgärder läggas i balansräkningen för avskrivning under kommande år, vilket ger ett jämnare och mer rättvisande resultat. För Brf Akterspegeln 18 som är en oäkta förening påverkas valet av regelverk även av beskattningsregler. För en oäkta förening är det bokföringsmässigt resultat som styr beskattningen. Styrelsen har därför efter samråd med kameral förvaltare och auktoriserad revisor valt regelverket K2 med tanken att förbättra föreningens skattemässiga situation. För 2014 leder det till att föreningen uppvisar ett stort underskott i årets resultat. Föreningen har under 2014 gjort stambyte som underhållsåtgärd. Vid valet av K2 innebär det att hela stambyteskostnaden tas upp som en kostnad. Genom det får föreningen ett skattemässigt stort underskott som kan användas till att kvitta mot kommande års underskott och därmed minska föreningens skatt under några år framöver. Den kostnad som är av engångskaraktär och belastar årets resultat avseende stambytet uppgår till ca 10,3 miljoner kronor.

Skatter och avgifter

För hyreshus var den kommunala fastighetsavgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % 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 delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet fastställs av skatteverket enligt tabeller för orten och kan inte påverkas av medlemmarna eller fastighetens status.

Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 % beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter/lokaler. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 204 469	6 265 816	6 070 253	5 608 181
Resultat efter finansiella poster	-9 775 897	1 143 963	725 203	130 596
Soliditet (%)	46,23	65,81	64,69	67,19

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-65 427
Rerservering till yttre fond enligt stadgar	-187 800
Ianspråktagande yttre fond enligt stämmobeslut	350 850
Årets resultat	<u>-7 602 346</u>
	-7 504 723
Förslag till disposition:	
i anspråktagande av yttre fond görs med	-656 240
Balanseras i ny räkning	<u>-6 848 483</u>
	-7 504 723

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 204 469	6 265 816
Summa rörelseintäkter		6 204 469	6 265 816
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-14 147 528	-3 652 042
Personalkostnader		-537 035	-354 840
Avskrivningar		-681 044	-504 350
Summa rörelsekostnader		-15 365 607	-4 511 232
Rörelseresultat		-9 161 138	1 754 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		530	363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 289	-610 984
Summa finansiella poster		-614 759	-610 621
Resultat efter finansiella poster		-9 775 897	1 143 963
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		2 173 551	-259 335
Summa bokslutsdispositioner		2 173 551	-259 335
Resultat före skatt		-7 602 346	884 628
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-489 245
Årets resultat		-7 602 346	395 383

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

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

3

54 001 831

54 001 831

54 001 831

0

1 166 899

139 605

1 306 504

799 944

799 944

7 945 217

7 945 217

10 051 665

64 053 49654 886 272

54 886 272

54 886 272

11 144

28 039

134 498

173 681

799 944

799 944

2 098 986

2 098 986

3 072 611

57 958 883

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

Summa obeskattade reserver**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2014-12-31

2013-12-31

4

36 466 701

656 240

37 122 941

97 623

-7 602 346

-7 504 723

29 618 218

5

0

0

6

28 725 000

28 725 000

3 861 465

301 583

1 547 230

5 710 278

64 053 496

35 693 701

819 290

36 512 991

-460 810

395 383

-65 427

36 447 564

2 173 551

2 173 551

16 725 000

16 725 000

425 427

340 444

1 846 897

2 612 768

57 958 883

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter**

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter**Ansvarsförbindelser**

31 500 000

31 500 000

Inga

31 500 000

31 500 000

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Värmeväxel	20
Modernisering hiss	25
Fönster och dörrar	10
Ombyggnad bibliotek/apotek	5

Avsättningar

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

Personal

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter	489 064	471 102
	Hysesintäkter	5 520 711	5 591 932
	Övrigt	194 694	202 783
		<hr/> 6 204 469	<hr/> 6 265 817
Not 2	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Reparation- och underhåll	1 371 085	812 404
	Underhåll stambyte	10 328 981	0
	Fastighetsel	294 066	351 616
	Fjärrvärme	1 025 113	1 164 101
	Vattenavgifter	81 892	85 590
	Sophämtning	19 172	17 238
	Grovsopor	23 443	30 117
	Fastighetsförsäkring	85 978	81 199
	Städning	118 964	109 567
	Snöskottning	27 347	27 658
	Förvaltaravtal	84 205	85 048
	Fastighetsskötsel	119 144	102 474
	Övrig kostnader drift	84 393	146 014
	Fastighetsskatt	332 859	332 670
	Revisionsarvoden	47 502	29 309
	Övriga kostnader administration	103 384	277 037
		<hr/> 14 147 528	<hr/> 3 652 042

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Uppllysningar till balansräkningen

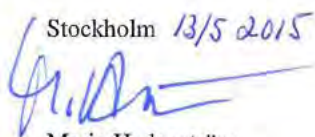
Not 3	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 979 563	56 758 997
	Årets inköp	0	220 566
	Omklassificeringar	-203 397	0
	Utgående anskaffningsvärden	56 776 166	56 979 563
	Ingående avskrivningar	-2 093 291	-1 588 941
	Årets avskrivningar	-681 044	-504 350
	Utgående avskrivningar	-2 774 335	-2 093 291
	Redovisat värde	54 001 831	54 886 272

Not 4	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	29 771 275	5 922 426	819 290	-65 427
	Årets förändring	773 000			
	Årets reservering till yttre fond			187 800	-187 800
	Resultatdisp enl beslut av föreningsstämma:				
	Ianspråktagande av yttre fond			-350 850	350 850
	Årets resultat				-7 602 346
	Belopp vid årets utgång	30 544 275	5 922 426	656 240	-7 504 723

Not 5	Periodiseringsfond	2014-12-31	2013-12-31
	Periodiseringsfond tax 10	0	130 000
	Periodiseringsfond tax 11	0	212 283
	Periodiseringsfond tax 12	0	467 246
	Periodiseringsfond tax 13	0	622 739
	Periodiseringsfond tax 14	0	741 283
		0	2 173 551

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Långfristiga lån		2014-12-31	2013-12-31
	Lån	Tid och villkor		
	Handelsbanken	190630 2,96%	7 850 000	7 850 000
	Handelsbanken	170930 3,43%	7 875 000	7 875 000
	Handelsbanken	90 dgr 1,98%	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	220930 3,35%	6 000 000	0
	Handelsbanken	161201 1,77%	6 000 000	0
			<u>28 725 000</u>	<u>16 725 000</u>

Stockholm 13/5 2015


Maria Hedenström



Jeanette Rindeskog



Zuzanne Eriksson



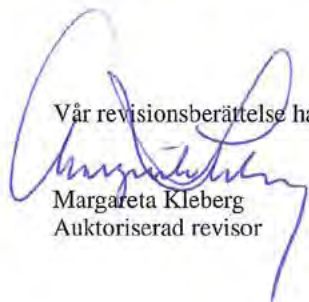
Christer Persson



Lars Hägglöf

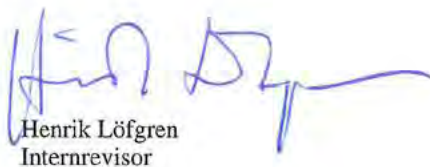


Charlotte Bredberg



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2015



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 13 maj 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Henrik Löfgren
Internrevisor

