

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åkeslund Nr1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2026. Vad som de facto utförs anpassas till uppkomna behov.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna sänks från och med januari 2018 med 10 %.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lennart Ölund	Ordförande
Gunilla Bergheden	Sekreterare
Eva-Carin Carltoft	Ledamot
Örjan Grape	Ledamot
Bo Wennerstrand	Ledamot

Viera Larsson	Suppleant
Göran Lind	Suppleant
Greger Walve	Suppleant

Eftersom styrelsen väljs på ett år i taget, löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året avhållit tio protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt
KPMG

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Svante Astermo
Christer Bergheden
Eva-Karin Lennartsson Åström
Tove Stenbeck
Lovisa Söderberg

Sammanställande

Portvärdar

Agneta Johansson
Anders Hammarström
Mona Jämsmark
Ulla Westman
Marie-Louise Löfgren

Port 85
Port 87
Port 89
Port 91
Port 93

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NYMILEN 1	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nytt tomträttsavtal gäller från 2017-07-01. Det nya avtalet innebär en avgiftssänkning med 6,9 %.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

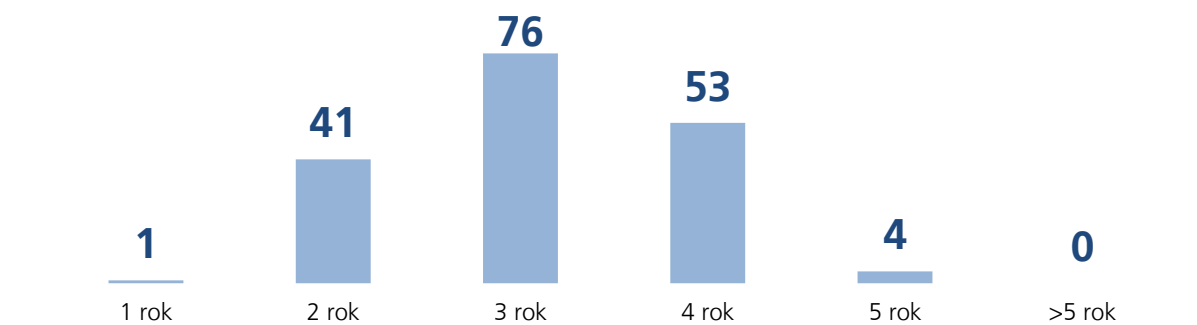
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus och 2 stadsradhus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 506 m², varav 16 971 m² utgör lägenhetsyta och 2 535 m² utgör lokalyta. I lägenhetsytan ingår Vardagas lägenheter med 1 511 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid t.o.m.
Vårdboende, lägenheter	1 511 m ²	2024-10-30
Vårdboende, gemensamma ytor	1 549 m ²	2024-10-30
Förskola	534 m ²	2026-05-31
Kontor	490 m ²	2020-02-18
Hemsjukvård	147 m ²	2020-04-30
Hemtjänst	110 m ²	2022-05-15
Tandläkare	61 m ²	2018-09-30
Telecentral	26 m ²	2021-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Gullvivan och Lupinen
Övernattningslägenheter	2 st, en med 4 bäddar, en med 2 bäddar
Motionslokal	Fullt utrustat gym
Snickerilokal	
Bastu	2 st, en dambastu, en herrbastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av undertak Vardaga	2017	Fortsätter 2018-19
Spolning av gatu- och markbrunnar	2017	
Komplettering av portkameror	2017	Fortsätter 2018
Rörunderhåll	2017	
Filterbyte i samtliga lägenheter i punkthusen	2017	Görs löpande
Uppgradering av tvättstugor	2017	
Renovering av hiss, entré 93	2017	Kompletteras 2018
Nytt inpasseringssystem, Aptus	2017	
Byte av elmätare i samtliga lägenheter	2017	
Byte av belysning i samtliga hus och utomhus	2016 - 2017	
Ny styr- och övervakningsutrustning	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av tvättstugor	2018	Görs löpande
Rörunderhåll	2018	
Ramp med räcke för säker utrymning via taket på ombyggnadshuset	2018	Fortsätter 2019
Installation av laddplatser för elbilar	2018	
Nytt tätskikt innergård, Vardaga	2018	
Byte av undertak, Vardaga	2018	
Utbyggnad av inpasseringssystem	2018	
Rengöring av tak, alla hus	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	Com Hem och Open Universe
Skötsel av garage och ytparkering	Stockholm Parkering
Leverans av fjärrvärme	Fortum Värme
Leverans av el	Fortum El
Städning	KEAB-gruppen
Skötsel av hissar	Kone
Skötsel av tvättstugor	Driftia
Skötsel av grönytor, snöröjning	Elfströms Trädgårdsanläggningar
Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall samt SUEZ
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia

Övrig information

Informationstidning

Informationstidningen "Åkeslund Nr1" med Gunilla Bergheden, Eva-Carin Carltoft och Viera Larsson i redaktionen har utkommit med fem nummer under år 2017. I samtliga nummer har informerats i aktuella frågor. Tidningens spalter har också varit öppna för inlägg från medlemmarna. "Åkeslund Nr1" både produceras och trycks internt.

Hemsida

På föreningens hemsida, www.akeslundnr1.bostadsratterna.se, kan man hämta mycket information om vår bostadsrättsförening. Man kan t.ex. läsa årsredovisningar, informationstidningen "Åkeslund Nr1", föreningens stadgar samt trivselregler. Särskild information finns också för mäklare och andra intressenter.

Information till nyinflyttade

Föreningens målsättning är att nyinflyttade medlemmar ska få snabb och korrekt information om hur föreningen fungerar. Där har våra portvärdar en viktig funktion. De har som uppgift att hälsa den nya medlemmen välkommen, och att i samband med detta överlämna en pärm där praktisk information om föreningen finns samlad. Föreningens hemsida innehåller också en hel del nyttig information för nyinflyttade.

Individuell elmätning

Föreningen har individuell elmätning vilket innebär att samtliga lägenheters elmätare varje natt rapporterar aktuell förbrukning till en central dator. Från januari 2013 har föreningen övergått till ett system där den preliminära avgiften ersätts med direktmätning från närmast föregående kvartal. Systemet gör att föreningen slipper årliga avstämnings och ger därigenom minskad administration.

Den totala elförbrukningen 2017 uppgick till 1 270 509 kWh (föregående år 1 347 888 kWh) och kostade 1 473 369 kr. Av detta förbrukades 47 % i allmänna utrymmen (hissar, utebelysning, tvättstugor, korridorbelysning, ventilation etc.), 33 % i lägenheterna och 20 % av våra hyresgäster. Elkostnaden (inkl. nätavgifter, energiskatt och moms) var 116 öre/kWh, varav elhandelspriset utgör 38 öre/kWh. Fjärrvärmens kostade 1 968 671 kr (2 278 mWh mot 2 324 mWh föregående år).

Gemensamma lokaler

Föreningen har två övernattningslägenheter på plan 2 i ombyggnadshuset. Vitsippan med 4 sängplatser och ett litet pentry samt Blåsippan med 2 sängplatser.

På Tunnlandsvägen 97 finns festlokalen Gullvivan. Den är fullt utrustad för en fest med 50 personer. Dessutom används den för gemensamma aktiviteter, föreningsmöten, styrelsemöten och större sammanträden. I lokalen finns musikanläggning och fast projektor för bild och filmvisning via dator.

Gästlägenheterna och Gullvivan hyrs ut till föreningens medlemmar mot en avgift. För uthyrningen ansvarar Greger Walve och man bokar via en speciell bokningstelefon.

Efter att ha varit stängd för ombyggnad i nästan ett år, återinvigs föreningens motionslokal (gym), i februari 2018, nu med ny entré och ny utrustning.

I anslutning till entrén vid Tunnlandsvägen 93 har vi en gemensamhetslokal vid namn Lupinen. Den är lämplig för mindre möten och sammankomster och innehåller även ett litet pentry. Cirka 8 personer kan samsas här.

På plan 1 i ombyggnadshuset finns en mycket välutrustad snickarverkstad. Här nere finns också ett pingisbord.

Såväl Lupinen som Snickerboa och pingisbord kan nyttjas av föreningens medlemmar utan kostnad.

Föreningens fastighetskontor är beläget på plan 2 i ombyggnadshuset.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Trivselaktiviteter under året som gått

ADVENTSKAFFE: Lördagen den 16 december anordnade portvärdarna enligt den årliga traditionen adventskaffe i Gullvivan. Kaffe med dopp serverades och det bjöds på vacker sång och musik.

En STADSVANDRING arrangerades på Skeppsholmen.

En FOTOUTSTÄLLNING med föredrag av fotografen Joep De Leeuw, med tema Antarktis arrangerades i Gullvivan.

BOULE: Boulegruppen spelar regelbundet på föreningens boulebana utanför 89:ans port.

BRIDGE: Bridgeklubben med Gunnar Jansson som kontaktman träffas varje tisdag i Gullvivan.

SNICKERI: Ett antal snickeriintresserade medlemmar arbetar i hobbylokalen "Snickerboa". Kontaktperson Örjan Grape.

PROMENADGRUPP: Startar från port 89 varje torsdag. Ledare Siw Boman.

QIGONG: Måndagar i Gullvivan. Ledare Harriet Sohlman.

Föreningens ekonomi

Under 2017 har lånen amorterats ned med 4 miljoner kronor.

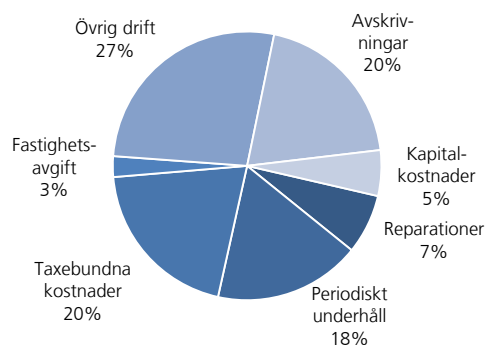
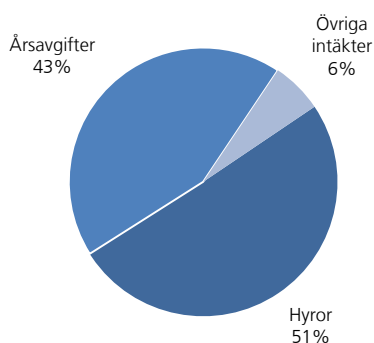
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 844 670	3 892 317
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	20 509 669	19 900 598
Finansiella intäkter	1 132	2 119
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 078
Ökning av kortfristiga skulder	0	150 951
	20 510 801	20 088 746
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 541 060	12 234 426
Finansiella kostnader	1 081 527	1 901 967
Ökning av materiella anläggningstillgångar	300 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	42 010	0
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	6 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 726 469	0
	21 691 066	20 136 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 664 405	3 844 670
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 180 265	-47 647

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har vi fortsatt att amortera ner föreningens lån, som vid årsskiftet 2017/2018 uppgick till 143 Mkr. Genomsnittsränta under 2017 har varit 0,75 %. Som jämförelse kan nämnas att när Länsstyrelsen beslutade att godkänna den ekonomiska planen för föreningen den 18 juni 1998, så angavs ursprungliga lån till 197,8 Mkr och genomsnittsräntan till 6,0 %. Under den första tioårsperioden till och med år 2008 kunde vi amortera ner lånen med 50 Mkr till 147,9 Mkr.

För att finansiera den stora ombyggnaden som genomfördes under 2009 tog vi upp nya lån på totalt 48 Mkr från Handelsbanken. Våra dåvarande lån på totalt 195,9 Mkr har vi under de senaste nio åren amorterat ner med totalt 52,9 Mkr varav 4 Mkr under 2017. Anledningen till detta är att vi redan under 2009 kunde kompensera hyresbortfallet under ombyggnadstiden genom den avtalsenliga ersättningen på 5,9 Mkr som vi fick från Bromma stadsdelsnämnd för att avflyttningen skedde två år för tidigt. I mars 2010 erhöll vi efter ansökan 4,6 Mkr i investeringsstöd till äldreboister från Länsstyrelsen. Försäljning av sex nybyggda bostadsrättslägenheter inbringade ytterligare 12 Mkr.

Vi har också haft fördel av det gynnsamma ränteläget för lånen på fastigheten. Detta har medfört att vi kunnat amortera ner lånen och minska våra räntekostnader och på så vis kompensera för ökade drift och underhållskostnader. Styrelsen arbetar även aktivt med att marknadsanpassa hyrorna från våra lokalhyresgäster för att öka våra intäkter. Syftet med amorteringarna har varit att minska risken för höjning av årsavgiften vid framtida räntehöjningar.

När föreningen bildades ställde Handelsbanken krav på en årlig avgiftshöjning med 3 %. Redan efter ett år kunde vi övertyga banken om att det kravet borde slopas och så blev också fallet. Strategin med att kontinuerligt prioritera amortering av lånen har också medfört att vi kunnat sänka månadsavgifterna med 10 % vid tre tillfällen och senast från och med den 1 januari 2018.

Vår tomträttsavgäld för fastigheten Nymilen 1 har varit oförändrad sedan den 1 juli 2007 och uppgick till 1 588 800 kr/år. Under denna period har vi genomfört en stor ombyggnad 2009, då Bromma stadsdelsförvaltning flyttade från oss till Alvik med huvuddelen av sin verksamhet. Valet av lokalhyresgäster i samband med ombyggnaden påverkar avgäldsnivån under den kommande tioårsperioden. Ett byte från en kommersiell lokalhyresgäst till bl.a. vårdboende och förskola är fördelaktigt för vår förening. För att beräkna och klassificera samtliga ytor i vår förening anlätade vi ett konsultföretag, som utarbetade underlaget för vår förhandling med kommunen. Detta resulterade i en sänkning av avgälden till 1 479 300 kr/år från och med den 1 juli 2017.

En av våra lokalhyresgäster, Bromma Fysioterapi, kom med ett oväntat besked den 1 januari 2017, nämligen att de inte ville förlänga hyreskontraktet med oss. Den 31 mars 2017 lämnade Bromma Fysioterapi sina lokaler hos oss. Kontorsdelen i dessa lokaler hyrde vi ut till Praktikertjänst N.Ä.R.A. från och med den 1 maj 2017. Motionshallen behöll vi i föreningen för nyttjande i egen regi. En kontorslokal på plan 2 har vi hyrt ut till företaget Åkeslunds Hemtjänst från och med den 16 maj 2017.

Under förutsättning att inga oförutsedda väsentliga räntehöjningar sker under 2018 och att vi kan hålla oss inom kalkylerade budgetramar för underhåll och drift, vilket allt hittills talar för, kommer vi att kunna fortsätta verksamheten med en stabil ekonomi i vår förening.

Följande underhållsarbeten och förbättringar har utförts under år 2017

Förutom dagligt löpande underhåll, inspektion och åtgärdande av fel, har under året vidtagits såväl ett antal planerade åtgärder som akuta åtgärder. Bland de planerade åtgärderna märks avslutandet av tre viktiga projekt. Bland akutåtgärderna kan noteras hantering av vattenskador samt, under första halvåret, hantering av effekterna av inbrott i föreningens och medlemmarnas lokaler.

- Slutförande av SÖ-projektet. Föryngring och effektivisering av vår styr- och övervakningsutrustning för värme och ventilation. Återstår slutbesiktning under februari 2018.
- Belysningsprojektet avslutades med byte av belysning i ombyggnadshuset.
- Säkerhet, installation av kameror i alla portar samt installation och intrimning av nya inpasseringssystemet, Aptus.
- Byte av elmätare. Under året byttes elmätarna i samtliga lägenheter för att säkerställa mätning av elförbrukningen i enlighet med uppdaterad teknik.
- Renovering av hissen i port 93.
- Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). Det kontinuerliga uppföljnings- och kontrollarbetet av Föreningens brandskyddsåtgärder har fortsatt under 2017 och dokumenterats inom ramen för det s.k. Cupolasystem som föreningen använder. Säkerheten har förstärkts bl.a. genom ett beslut att installera en säker utrymningspassage förbi ett trångt utrymme på taket på ombyggnadshuset.

- Spolning och rensning av gatu- och markbrunnar.
- Vattenskador pga. stopp i rör, trasiga rör och oaktsamhet. Fortsatta vattenskador i både ombyggnadshuset, och punkthuset. Översyn och byte av gamla och dåliga rör, byte slutförs under början av 2018.
- Byte till nya filter för inluften i alla lägenheter i punkthuset.
- Brf tar över gymmet i egen regi, ny direkt ingång till gymmet och nya maskiner, klart i februari 2018.
- Byte av uttjänta maskiner i tvättstugorna.
- Byte av undertak i lägenheter hos Vardaga.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st
Överlåtelse under året: 10 st
Genomsnittspris per kvm var 51 634 kr
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 252

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	576	575	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 250	9 508	9 897	10 349
Lån/m ² totalyta	7 331	7 536	7 843	8 208
Elkostnad/m ² totalyta	76	77	75	84
Värmekostnad/m ² totalyta	101	102	94	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	98	123	263
Soliditet (%)	54	53	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 009	1 887	2 082	372
Nettoomsättning (tkr)	20 337	19 873	19 921	20 955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 16 971 m² bostäder och 2 535 m² lokaler.

Förändringar 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	43 516 500	0	0	43 516 500
Upplåtelseavgifter	107 409 500	0	0	107 409 500
Fond för yttre underhåll	4 285 864	2 000 000	-529 135	2 814 999
S:a bundet eget kapital	155 211 864	2 000 000	-529 135	153 740 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 706 150	-2 000 000	2 416 138	15 290 011
Årets resultat	1 008 893	1 008 893	-1 887 003	1 887 003
S:a fritt eget kapital	16 715 043	-991 107	529 135	17 177 015
S:a eget kapital	171 926 907	1 008 893	0	170 918 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 008 893
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	17 706 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	16 715 043

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 444 907
att i ny räkning överförs	19 659 950

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	20 336 584	19 872 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 085	27 734
Summa rörelseintäkter		20 509 669	19 900 598
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 203 061	-11 224 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 044 489	-764 317
Personalkostnader	Not 6	-293 511	-245 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 879 321	-3 879 321
Summa rörelsekostnader		-18 420 381	-16 113 747
RÖRELSERESULTAT		2 089 288	3 786 851
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 132	2 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 081 527	-1 901 967
Summa finansiella poster		-1 080 395	-1 899 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 008 893	1 887 003
ÅRETS RESULTAT		1 008 893	1 887 003

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	314 224 990	318 104 311
Pågående byggnation	Not 9	300 000	0
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		314 524 990	318 104 311
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		314 529 990	318 109 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 730 611	3 930 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	585 815	525 384
Summa kortfristiga fordringar		3 316 443	4 455 832
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 14		
Kortfristiga placeringar		9 535	9 535
		9 535	9 535
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 134	0
Summa kassa och bank		1 134	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 327 112	4 465 367
SUMMA TILLGÅNGAR		317 857 102	322 574 678

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 926 000	150 926 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	4 285 864	2 814 999
Summa bundet eget kapital		155 211 864	153 740 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 706 150	15 290 011
Årets resultat		1 008 893	1 887 003
Summa fritt eget kapital		16 715 043	17 177 015
SUMMA EGET KAPITAL		171 926 907	170 918 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	143 000 000	147 000 000
Summa långfristiga skulder		143 000 000	147 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		928 029	576 270
Skatteskulder		2 332	0
Övriga skulder		127 619	80 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 872 216	3 999 789
Summa kortfristiga skulder		2 930 196	4 656 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 857 102	322 574 678

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	8 899 827	8 899 827
Hyror lokaler momspliktiga	773 483	763 708
Hyror lokaler	8 110 274	7 847 911
Hyror parkering moms	285 753	349 662
Hyror garage moms	17 212	40 486
Hyror parkering	371 859	279 287
Hyror garage	603 669	574 545
Hyror förråd	184 700	163 900
Hysesrabatt	-39 843	-112 965
Vatten-/värmeintäkter	6 100	6 100
Elintäkter	948 497	974 799
Elintäkter moms	51 660	37 065
Värmeintäkter	20 342	11 000
Gemensamhetslokal	21 000	11 000
Avgift andrahandsuthyrning	14 471	2 952
Gästlägenheter	67 500	23 500
Öresutjämning	80	87
	20 336 584	19 872 865

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Fakturerade kostnader	76 968	7 324
	Försäkringsersättning	69 842	0
	Övriga intäkter	26 275	20 410
		173 085	27 734
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	458 195	409 025
	Fastighetsskötsel beställning	37 176	61 140
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	357 617	346 915
	Fastighetsskötsel gård beställning	137 542	79 727
	Snöröjning/sandning	241 736	234 146
	Städning entreprenad	255 707	250 899
	Städning enligt beställning	21 730	23 483
	Mattvätt/Hyrmattor	22 082	21 711
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	96 861
	Hissbesiktning	5 494	6 464
	Myndighetstillsyn	19 110	0
	Bevakning	52 230	3 445
	Gemensamma utrymmen	3 824	449
	Garage	140 742	139 782
	Sophantering	36 893	22 944
	Gård	179	199
	Serviceavtal	197 259	187 663
	Förbrukningsmateriel	37 520	57 622
	Brandskydd	62 417	135 073
	Fordon	0	2 985
		2 087 454	2 080 533
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 218	74 287
	Brf Lägenheter	0	9 469
	Lokaler	171 546	60 918
	Förskola	4 620	25 480
	Gemensamma utrymmen	49 020	6 720
	Tvättstuga	32 768	28 248
	Källare	6 510	0
	Entré/trapphus	71 650	23 605
	Lås	81 815	11 491
	VVS	208 534	491 340
	Värmeanläggning/undercentral	9 906	9 457
	Ventilation	85 910	149 680
	Elinstallationer	62 000	29 052
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 988	0
	Bredband	0	2 127
	Hiss	11 783	18 277
	Tak	7 382	0
	Fasad	0	16 853
	Fönster	0	32 022
	Mark/gård/utemiljö	0	10 370
	Garage/parkering	29 086	3 109
	Skador/klotter/skadegörelse	23 011	727
	Vattenskada	508 936	228 584
		1 397 681	1 231 817

Not 4 fortsättning	2017	2016
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	6 780	0
Tvättstuga	156 000	92 150
Entré/trapphus	435 895	0
Installationer	881 684	507 364
VVS	186 907	0
Ventilation	117 065	0
Elinstallationer	1 446 226	789 622
Hiss	214 350	100 650
Tak	0	39 349
	3 444 907	1 529 135
Taxebundna kostnader		
El	1 473 369	1 505 686
Värme	1 968 671	1 997 741
Vatten	294 120	270 205
Sophämtning/renhållning	201 138	208 577
	3 937 299	3 982 208
Övriga driftkostnader		
Försäkring	212 141	193 464
Självrisk	0	44 300
Tomträttsavgäld	1 534 050	1 588 800
Kabel-TV	90 355	90 725
Bredband	14 404	8 787
	1 850 950	1 926 076
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	484 770	474 430
TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 203 061	11 224 198

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	5 321	6 300
	Tele- och datakommunikation	38 299	28 845
	Juridiska åtgärder	27 421	170 222
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 550
	Övriga förluster	0	184
	Revisionsarvode extern revisor	19 897	19 897
	Föreningskostnader	17 322	13 148
	Styrelseomkostnader	10 386	24 582
	Fritids- och trivselkostnader	8 850	12 736
	Studieverksamhet	0	5 472
	Förvaltningsarvode	226 032	219 917
	Administration	43 640	44 302
	Korttidsinventarier	152 434	199
	Konsultarvode	478 206	202 307
	Föreningsavgifter	4 975	4 925
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 730	8 730
		1 044 489	764 317

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	248 675	210 875
	Kostnadsersättningar	566	0
	Sociala kostnader	44 270	35 037
		293 511	245 912
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 364 071	3 364 071
	Förbättringar	515 250	515 250
		3 879 321	3 879 321
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	379 010 212	379 010 212
	Utgående anskaffningsvärde	379 010 212	379 010 212
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 905 901	-57 026 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 879 321	-3 879 321
	Utgående avskrivning enligt plan	-64 785 222	-60 905 901
	Planenligt restvärde vid årets slut	314 224 990	318 104 311
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	219 600 000	219 600 000
	Taxeringsvärde mark	132 947 000	132 947 000
		352 547 000	352 547 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	333 000 000	333 000 000
	Lokaler	19 547 000	19 547 000
		352 547 000	352 547 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	300 000	0
		300 000	0

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 618	13 618
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 618	13 618
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 618	-13 618
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 618	-13 618
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	40 820	40 802
	Skattefordran	0	8 008
	Klientmedel hos SBC	2 663 271	3 844 670
	Inkasso	800	0
	Fordringar	25 720	36 968
		2 730 611	3 930 448
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	177 007	81 190
	Kabel-TV	22 900	22 572
	Tomträttsavgäld	369 825	397 200
	Serviceavtal	16 083	15 692
	Medlemsavgift SBC ek för	0	8 730
		585 815	525 384
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31
	SBC, 1 200 aktier	9 535	24 720
		9 535	24 720
			Bokfört värde 2016-12-31
			9 535
			9 535

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 814 999	3 028 205
	Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 529 135	-2 213 206
	Vid årets slut	4 285 864	2 814 999

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 0,850 %	35 000 000	35 000 000	2018-06-01
	Handelsbanken 0,970 %	30 000 000	30 000 000	2021-10-30
	Handelsbanken 0,860 %	8 000 000	12 000 000	2018-02-02
	Handelsbanken 0,990 %	30 000 000	30 000 000	2020-10-30
	Handelsbanken 0,550 %	40 000 000	40 000 000	2018-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	143 000 000	147 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		143 000 000	147 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 000 000 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	195 805 000	195 805 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Städning entreprenad	21 388	20 908
	El	151 057	158 005
	Värme	202 410	202 144
	Sophämtning	8 232	11 000
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	23 827	0
	Sociala avgifter	7 486	0
	Ränta	125 480	132 573
	Avgifter och hyror	1 254 134	2 948 815
	Snöröjning	44 026	88 095
	Periodiskt underhåll	0	2 239
	Fastighetsskötsel	11 191	64 772
	Reparationer	0	324 084
	Förbrukningsmaterial	0	5 770
	Brandskydd	0	9 935
	Konsultarvoden	2 984	3 607
	Juridiska åtgärder	0	6 218
	Moms	0	1 624
		1 872 215	3 999 789

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens nya motionslokal invigs i februari 2018. Lokalen är mycket välutrustad. Ledarledd seniorgympa planeras några gånger per vecka.

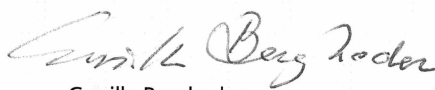
De mest omfattande underhållsåtgärder som planeras under år 2018 är

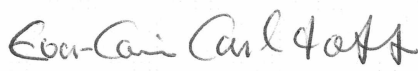
- o Byte av tätskikt innergård Vardaga
- o Rengöring av tak på alla hus
- o Utbyggnad av Aptussystemet
- o Byte av bristfälliga avloppsrör
- o Fortsatt Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA), däribland ramp med räcke för säker utrymning via taket på ombyggnadshuset. Klart i slutet av januari 2018.
- o I början av 2018 genomförs en radonmätning i drygt 20 % av föreningens lägenheter, i enlighet med myndigheternas föreskrifter. Samtidigt utförs mätning i 20 % av Vardagas lägenheter.
- o Offerter har begärts för installation av s.k. laddpunkter för elbilar och plug-in hybrider. Styrelsen har sökt bidrag till installationen från det s.k. Klimatklivet. I ett första skede ska fyra laddpunkter på utomhusparkeringarna och åtta laddpunkter i garaget installeras.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 19/2 2018


Lennart Ölund
Ordförande


Gunilla Bergheden
Sekreterare


Eva-Carin Carltoft
Ledamot


Örjan Grape
Ledamot


Bo Wennerstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2018


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkeslund Nr1, org. nr 769601-8048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkeslund Nr1 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut 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. Felaktig-heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på-verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre-dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om-döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis-ionen. Dessutom:

- 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 mas-kopi, 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 upp-märksamheten 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden-tifierat.

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 Åkeslund Nr1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Solna den 18 mars 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor