



# 2025

Årsredovisning

Bostadsrättförening Åkeslund Nr1



# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12
- underskrifter	16

# Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Styrelsens uppdrag

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.

#### Grundfakta om föreningen

#### Registreringsdatum och organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-09 hos Bolagsverket. Föreningens organisationsnummer är 769601-8048.

#### Äkta förening

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

#### Underhållsplan

Föreningen har en gällande underhållsplan.

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten med fastighetsbeteckning NYMILEN 1 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades 1998, har 3 bostadsbyggnader och är belägen på adresserna Tunnländsvägen 85-99. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2027.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsfakta

#### Byggnadsår och ytor

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

Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 15 522 kvm och 6 lokaler om 4 371 kvm. Byggnadernas totalyta är 19889 kvm. Ytor för garage tillkommer.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 176 lägenheter med bostadsrätt och 6 hyreslokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1 rok	1 st
2 rok	41 st
3 rok	77 st
4 rok	53 st
5 rok	4 st

# Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

Lokalerna nyttjas för följande verksamheter:

Vårdboende, uppdelat i:

- lägenheter 1511 kvm
- gemensamma ytor 1549 kvm

Förskola	538 kvm
LSS dagverksamhet	490 kvm
Närsjukvård	147 kvm
Hemtjänst	110 kvm
Telecentral	26 kvm

Därutöver har föreningen en föreningslokal, två gästlägenheter, ett gym, ett mötesrum/bibliotek samt en snickerilokal att nyttja. Utomhus finns en lekplats, grillplatser och en boulebana.

## Förråd

Varje bostadsrätt har ett tillhörande förråd. Utöver detta har föreningen 24 extraförråd som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

## Parkeringsplatser/Garage

Föreningen har 100 parkeringsplatser utomhus och 77 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage. Parkeringsplatser hyrs endast ut till boende och hyresgäster.

## Byggnadernas tekniska status

Föreningen upprättade en underhållsplan 2004 som styrelsen följer och löpande uppdaterar. En större revidering av planen genomfördes under 2025. Planen är rullande och sträcker sig just nu till 2039. Underhållsplanen uppdateras regelbundet.

## Utfört underhåll utfört under 2025:

- Upphandling reliningprojekt av stammar i långa huset
- OVK, punkthusen
- Installation av nytt torkskåp i 87:ans tvättstuga
- Installation av ny tvättmaskin och torktumlare i 87:ans tvättstuga
- Byte av torktumlare i 91:ans tvättstuga
- Installation av ny cirkulationspump för VVC
- Installation av dörröppnare i ställverk
- Utbyggnad av antalet förråd i inre garaget
- Reparation av avloppsrör i källaren under 93:ans port
- Reparation av diverse värmekablar för dagvatten
- Byte av blandare i 30 lägenheter, totalt 60 blandare
- Ny diskmaskin i föreningslokalen Gullvivan
- Installation av bricklås till grovsoprum
- Byte till nya armaturer i 91:ans hissar
- Målning av trädetaljer vid samtliga ytterdörrar
- Byte av luftfilter i punkthusen, totalt 66 lägenheter
- Installation av ytterligare en laddpool vid parkering utomhus
- Nytt pingisbord i källaren under 93:ans entré

Större översyn av brandskyddet:

- Utrymningsbelysning
- Brandtätning av samtliga genomgångar
- Stigarledning
- Automatiskt brandlarm
- Rökgasfläktar
- Brandsläckare

## Planerat underhåll under 2026:

- Påbörjande av relining, fas 1, i långa huset
- Inventering av takbeklädnader
- OVK, långa huset
- Reparation av balkongräcken där så behövs
- Fortsatt byte av vägghälsor utanför Vardaga
- Renovering av uthyrningslokal, f d Aleris
- Reparation av skador i asfalt på parkeringen

# Brf Åkeslund nr1

Org.nr. 769601-8048

## Förvaltning

### Teknisk förvaltning

Föreningen använder Driftia för teknisk förvaltning. Utöver detta har föreningen en lång rad avtal med leverantörer för olika ändamål. Nedan följer en lista på föreningens förvaltnings- och serviceavtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	Tele2 (fd Comhem) och Bredband2 (fd Stockholms Stadsnät)
Skötsel av garage och ytparkering	Stockholm Parkering
Leverans av el	Fortum
Leverans av el - distribution	Ellevio
Leverans av färskvatten	Stockholm Vatten
Städning	KEAB-gruppen
Skötsel av hissar	Kone (underhåll) / Kiwa (besiktning)
Skötsel av tvättstugor	Driftia
Skötsel av grönytor	Elfströms Trädgårdsanläggningar
Snöröjning	Atlas Trädgårdstjänst
Sophantering	Sthlm Vatten & Avfall/Suez
Ekonomisk förvaltning	Nordstaden
Teknisk förvaltning	Driftia
Bergvärmeanläggning	Enex/Assemblin

### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 246 st  
Medlemmar vid årets utgång 238 st

Under året har 16 överlåtelse skett.

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

### Styrelse

Ludwig Hedlund	Ordförande
Jan Ekhult	Styrelseledamot
Göran Sundin	Styrelseledamot
Kristina Günther	Styrelseledamot
Viera Larsson	Styrelseledamot

Alina Mieke	Suppleant
Kjell Jonevret	Suppleant
Robert Kenne	Suppleant

### Valberedning

Mia Peronius  
Mats Carlsson  
Gunlög Sundberg  
Tove Stenbeck

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

### Revisor

Emelie Båvner, auktoriserad revisor, Azets Revision & Rådgivning

### Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2025. 51 röstberättigade medlemmar deltog varav 3 via ombud. Totalt deltog 61 medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningens ekonomi

För att förbereda oss för det kommande relining-projektet har föreningen inte genomfört någon amortering under 2025. Det har inneburit att likviditeten är mycket god inför projektet. Det är dock för tidigt att avgöra om hela projektet kan finansieras med egna medel.

För att undvika att föreningen drabbas av tillfälliga höga elkostnader ingick föreningen 2023 ett avtal med Fortum om i förväg upphandlade elpriser, s k hedgade elpriser. Syftet med detta är att föreningens elkostnader skall vara mera förutsägbara och därmed underlätta budgetarbetet samt att få ett mera fördelaktigt elpris på lång sikt. Detta har gjort att vi kunnat dra fördel av vår storlek och fått ett relativt stabilt elpris utan att för den skull låsa fast oss vid ett högt elpris för hela året. Totalt har det genomsnittliga elpriset under 2025 legat på 2,16 kr per kWh.

Ränteläget har stabiliserats under 2025 jämfört med 2024 men vi lider fortfarande av relativt hög ränta på några av våra lån. Dessa kommer att läggas om under 2026.

### Avgiftshöjning

Under 2025 genomfördes inga höjningar av avgifterna. Däremot beslutades det att införa en automatisk indexbaserad årlig avgiftshöjning vid varje årsskifte. Denna trädde i kraft fr o m 2026-01-01 och baseras på KPI. För 2025 var KPI 1 procent. Härigenom blir avgiftshöjningar förutsägbara för medlemmarna och det underlättar för styrelsen att möta löpande kostnadsökningar, att agera vid oförutsedda händelser och vid budgetering.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 743 700 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### Drift, underhåll

Föreningen upprättade underhållsplan 2004 som styrelsen följer och löpande uppdaterar. En större revidering av planen gjordes under 2020. Planen är rullande och sträcker sig just nu till 2039. Under 2025 gjordes en ambitiös revidering av planen.

### Genomförda projekt

Under 2025 genomfördes något färre projekt än under 2024 eftersom behovet av mera omfattande reparationer inte varit lika högt och eftersom de höga räntorna gjorde att styrelsen prioriterade att fokusera på räntekostnaden. Trots detta lägger föreningen ner ett stort arbete och avsevärda medel i förebyggande underhåll. Nedan kommenteras de viktigaste genomförda projekten.

Föreningen är ålagd att genomföra oberoende ventilationskontroll (OVK) med jämna mellanrum. Under året har detta genomförts i punkthusen varvid flödena kontrollerats i samtliga 66 lägenheter och påträffade brister åtgärdats.

I garaget har det sedan många år tillbaks funnits ett mindre antal förråd till uthyrning. Några av de parkeringsplatser som var svåra att använda för en normal familjebil har dragits in och istället har föreningen byggt 7 nya förråd som erbjudits medlemmarna. Samtliga är uthyrda.

En genomgripande översyn av föreningens totala brandskydd har genomförts. Detta har inneburit kontroll och reparation av rökgasfläktar, provtryckning av stigarledningar, kontroll och åtgärdande av samtliga brandcellsgenomgångar, kontroll och utbyte av utrymningsbelysning, kontroll av utrymningsvägarna samt kontroll av samtliga brandsläckare. Ett separat avtal har tecknats för årliga kontroller av det ovan nämnda.

Flera av de viktigaste ventilerna för vatten i långa huset har bytts, såsom stamventiler och huvudventilen för inkommande vatten. Den senare var från tiden då huset byggdes, alltså cirka 60 år gammal, och gick inte längre att stänga av. Bytet genomfördes nattetid för att störa verksamheter och boende så lite som möjligt.

Föreningen har noterat att temperaturen i returvattnet i varmvattencirkulationen kunde varit bättre.

Eftersom s k överströmning tidigare under året konstaterats i några äldre blandare, erbjöds medlemmar att byta sin äldre blandare mot nya moderna till ett i förväg upphandlat och förmånligt pris. Totalt byttes 60 blandare ut mot nya med positivt resultat för temperaturen i returvattnet.