



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2026. Vad som de facto utförs, kan anpassas till uppkomna behov.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2018-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Johnny Karlsson	Ordförande
C G Ingemarsson	Vice ordförande
Ludwig Hedlund	Ledamot
Viera Larsson	Ledamot
Carl Montgomery	Ledamot
Lars Rönnhed	Suppleant
Lovisa Söderberg	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 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt
KPMG

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Svante Astermo
Christer Bergheden
Kenneth Engdahl
Eva-Karin Lennartsson Åström
Tove Stenbeck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYMILEN 1	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

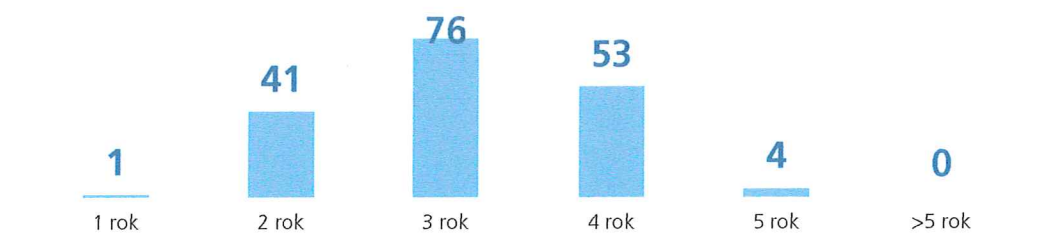
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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
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	2021-09-30
Telecentral	26 m ²	2021-05-31

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av informationsskylt med områdeskarta	2019	står vid infarten
Utbyte av värmeväxlare i UC93	2019	
Reparation av belysningen utanför 93	2019	
Förberedelse för trädplantering och utemiljö	2019	
Åtgärdande av vägar och mark på uteplatser	2019	
Installation av temperaturgivare	2019	i några lägenheter
Inspektion och förbättring av avloppsrör	2019	
Renovering av hiss i port 85	2019	inkl nytt styrsystem
Rengöring av tak och fasader	2019	
Byte av tätskikt på garagetak, innergård Vardaga	2019	
Inspektion av ventilationskanaler	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring av entrépartier utanför 91:ans port med plantering och rabatter	2020	
Stampsplning av spilledningar i punkthusen	2020	
Ytbehandling av ekpartier vid entréer	2020	
Utbyte av avloppsrör under förskolans gård	2020	
Renovering av hiss i port 87	2020	
Utbyte av termostater och radiatorventiler	2020	kräver tillgång till lägenheter
Rensning av ventilationskanaler	2020	påpekat i OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	ComHem och Open Universe
Skötsel av garage och ytparkering	Stockholm Parkering
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi
Leverans av el	Ellevio
Städning	KEAB-gruppen
Skötsel av hissar	Kone
Skötsel av tvättstugor	Driftia
Skötsel av grönytor, snöröjning	Elfströms Trädgårdsanläggningar
Sophantering	Sthlm Vatten & Avfall/Suez
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia

Övrig information

Medlemstidning

Under 2019 har vår medlemstidning "Åkeslund Nr1" utkommit med fyra nummer, så som under föregående år. I tidningen finns viktig information från styrelsen samt reportage kring intressanta händelser i föreningen. Även medlemmar har bidragit med egna artiklar. "Åkeslund Nr1" både produceras och trycks internt.

Hemsida

Föreningens hemsida finns på www.akeslundnr1.bostadsraterna.se. Under hemsidans flikar finns aktuell upplysning om vår bostadsrättsförening. Man hittar bl.a. information so, riktar sig till nya medlemmar, information om fastigheten, regler och policys, föreningens stadgar, information om senaste årsstämman och kontakt till styrelseledamöter. Särskild information finns för mäklare. Även bokning av föreningens gemensamma lokaler görs via hemsidan.

Information till nyinflyttade

All praktisk information om föreningen finns samlad i en pärm som varje nyinflyttad medlem får från portvärderna i respektive port. Pärmen överlämnas personligt och portvärderna är den första länken mellan den nya medlemmen och föreningen.

Gemensamma lokaler

Föreningen har två övernattningslägenheter på plan 2 i ombyggnadshuset. "Vitsippan" med fyra bäddar och ett pentry och "Blåsippan" med två bäddar. Lägenheterna hyrs ut till medlemmar och deras gäster under max 5 dagar. Bokningen görs självständigt av medlemmar via hemsidan. Där hittar man även regler och policys som gäller vid hyra av gästlägenheterna.

Föreningen har en egen festlokal "Gullvivan" som finns på Tunnlandsvägen 97. Den är fullt utrustad för fester med max 50 personer. Dessutom används den för gemensamma aktiviteter, föreningsmöten, styrelsemöten och större sammanträden. I lokalen finns ett enkelt kök för varmhållning av mat, musikanläggning, fast projektor för bild- och filmvisning via dator samt wifi. Även festlokalen bokas självständigt av medlemmar via hemsidan. På hemsidan finns regler och policys som gäller vid hyra av festlokalen.

En mindre gemensamhetslokal för ca 8 personer, "Lupinen", finns i anslutning till entrén 93. Den är lämplig för mindre möten och sammankomster och innehåller även ett litet pentry. I "Lupinen" finns även föreningens självgående bibliotek. "Lupinen" kan nyttjas av medlemmar utan kostnad.

Föreningen har egen motionslokal som ligger i anslutning till festlokalen. Den är ett fullt utrustat gym och används frekvent av medlemmarna. Regler som gäller för användning av gymmet finns på föreningens hemsida. I anslutning till gymmet finns en herr- och en dambastu.

På plan 1 i ombyggnadshuset finns en välutrustad snickerilokal. Bredvid snickerilokalen finns också ett rum med ett pingisbord. Dessa lokaler får användas gratis.

Föreningens fastighetskontor är beläget på plan 2 i ombyggnadshuset.

Trivselaktiviteter under året som har gått

Vårutflykt: I mitten av maj ordnade föreningen ett promenadbesök till ett närliggande torp. Historisk hantverkare Johan Davidsson berättade om torpets historia och visade sina alster. Fika i solen uppskattades av alla.

Motion: Enligt svar på en enkät som delades ut till alla gymanvändarna i oktober 2019, används vår motionslokal flitigt av många medlemmar. Förutom individuell träning fortsätter även seniorgympa med ledning i grupper för både äldre och yngre seniorer.

Boule: Boule spelas spontant på föreningens boulebana utanför 89:ans port.

Bridge: Föreningens bridgeklubb, som består av gamla och nya medlemmar, träffas varje tisdag i lokalen "Gullvivan" för att spela trivselbridge. Klubben har nu funnits i mer än 10 år.

Snickeri: Snickerilokalen används av flera medlemmar som är intresserade av snickeri och hobbyarbeten.

Promenadgrupp: På torsdagar promenerar några medlemmar i grupp. Dessa organiserade promenader genomförs beroende på väderleken.

Qigong: På måndagar utövas Qigong i Gullvivan under ledning av en professionell instruktör.

Adventskaffe: I december ordnade föreningens portvärdar adventskaffe i julpyntad "Gullvivan". Många medlemmar njöt av gott kaffe, lussebullar och julgodis till julmusik. Eftermiddagen bjöd också på en utställning.

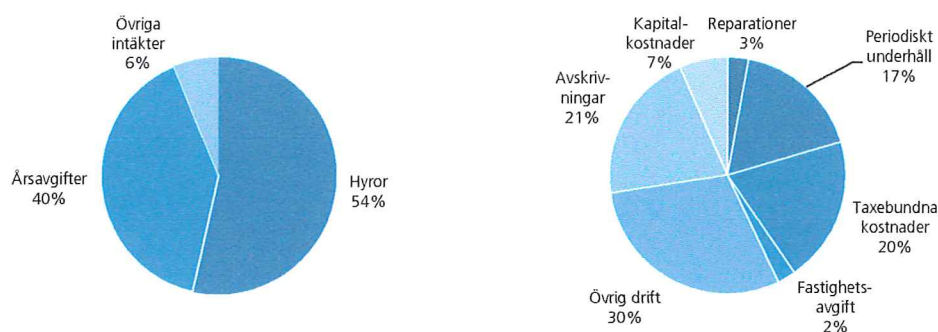
Akvarellmålning: Medlemmar intresserade av akvarellmålning träffas en gång i veckan i "Gullvivan" för att måla tillsammans. Gruppen ställde ut sina alster under Adventskaffe. Utställningen var mycket uppskattad.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 002 202	2 664 405
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 900 011	19 954 594
Finansiella intäkter	1 719	1 342
Minskning kortfristiga fordringar	2 342	0
Ökning av kortfristiga skulder	271 583	141 851
	20 175 656	20 097 787
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 683 082	12 062 168
Finansiella kostnader	1 238 909	1 148 935
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	396 285
Ökning av kortfristiga fordringar	0	152 603
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	3 000 000
	19 921 991	16 759 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 255 867	6 002 202
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	253 665	3 337 797

*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 1 377 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

Drift, underhåll och utveckling under 2019

Avtal har omförhandlats med hyresgästen Bromma Stadsdelsnämnd för att förlänga hyrestiden och marknadsanpassa hyran.

Avtal har omförhandlats med leverantörerna Stockholm Parkering för att få bättre kvalitet på deras administration. Med Sbc för att få bättre anpassad service och få lägre avgift. Med Marbit för att få snöröjning utförd då Elfströms inte erbjuder tjänsten längre.

Genomförda projekt

Reparation av tätskikt i äldreboendets innergård.

Under 2018 upptäcktes ett läckage i taket till garaget. Taket utgör samtidigt en atriumgård som nyttjas av äldreboendet i d sjukhusdelen av byggnaden. Åtgärden var omfattande och krävde mycket planering. Resultatet blev lyckat och företrädare för äldreboendet är mycket nöjda med resultatet. Att det dessutom blev betydligt billigare än vad som var budgeterat var ju också glädjande för föreningen.

Installation av bokningssystem för föreningslokal och gästlägenheter.

Under sensommaren implementerade vi ett nytt digitalt bokningssystem för gästlägenheterna och föreningslokalen som numera är helt automatiserat och även omfattar nyckelhantering/nyckelaktivering.

Reparation av terrasser.

I uteplatserna som tillhör lägenheterna i bottenvåningarna i hus 85 och 87 hade stenläggningen fått sättningar och räckena var delvis ruttna. Detta är nu åtgärdat.

Utemiljön.

Fokus inom ansvarsområdet »utemiljö« har under 2019 legat på förbättringar av vägar och hårda ytor i vårt område. Entreprenören Marbit AB har utfört arbetet med nytt vägsikt mellan hus 85 och 87 samt med punktinsatser längst ombyggnadshuset. Gropar för återplantering av träd är förberedda enligt landskapsarkitekternas anvisningar och 7 stora träd är bokade för inköp hos en plantskola i Tyskland. Markarbeten ska fortsätta under våren 2020 genom samma entreprenör, Marbit AB. Ett förslag på förbättring av miljö vid entré 91 är framtagna av en landskapsarkitekt. Arbetet enligt förslaget ska börja under våren 2020. Upprustning av den långa perennrabatten ska ske under 2020

Uppfräschning av gästlägenheterna.

Våra gästlägenheter har fått sig en välbehövlig uppfräschning med nya sängar och delvis nya möbler. De är nu riktigt trevliga.

Övriga väsentliga underhållsåtgärder se sid 3.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 247
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 246

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	518	518	576	576
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 732	9 056	9 250	9 508
Lån/m ² totalyta	6 921	7 177	7 331	7 536
Elkostnad/m ² totalyta	74	74	76	77
Värmekostnad/m ² totalyta	91	105	101	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	59	55	98
Soliditet (%)	56	55	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 073	2 847	1 009	1 887
Nettoomsättning (tkr)	19 784	19 630	20 337	19 873

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	3 390 577	2 000 000	-1 950 380	3 340 957
S:a bundet eget kapital	154 316 577	2 000 000	-1 950 380	154 266 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	20 457 274	3 693 889	-896 565	17 659 950
Årets resultat	1 072 567	1 072 567	-2 846 945	2 846 945
S:a fritt eget kapital	21 529 841	4 766 456	-3 743 510	20 506 894
S:a eget kapital	175 846 418	6 766 456	-5 693 890	174 773 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 072 567
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	22 457 274
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	21 529 841

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 324 730
24 854 571

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	19 783 648	19 630 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 363	324 162
Summa rörelseintäkter		19 900 011	19 954 594

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-12 416 353	-10 909 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-943 540	-886 420
Personalkostnader	Not 6	-323 189	-266 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 907 172	-3 897 888
Summa rörelsekostnader		-17 590 254	-15 960 056

RÖRELSERESULTAT

2 309 757 3 994 537

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 719	1 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 238 909	-1 148 935
Summa finansiella poster		-1 237 190	-1 147 593

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 072 567 2 846 945

ÅRETS RESULTAT

1 072 567 2 846 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	307 116 214	311 023 386
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		307 116 214	311 023 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		307 121 214	311 028 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 688	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 434 907	6 172 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	616 704	635 020
Summa kortfristiga fordringar		7 059 299	6 807 977
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	9 535	9 535
		9 535	9 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 068 834	6 817 512
SUMMA TILLGÅNGAR		314 190 048	317 845 898

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 926 000	150 926 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 390 577	3 340 957
Summa bundet eget kapital		154 316 577	154 266 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 457 274	17 659 950
Årets resultat		1 072 567	2 846 945
Summa fritt eget kapital		21 529 841	20 506 894
SUMMA EGET KAPITAL		175 846 418	174 773 851
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	135 000 000	140 000 000
Summa långfristiga skulder		135 000 000	140 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 085 026	739 561
Skatteskulder		0	7 172
Övriga skulder		237 779	180 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 020 826	2 144 662
Summa kortfristiga skulder		3 343 630	3 072 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 190 048	317 845 898

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	8 007 012	8 009 864
Hyror lokaler momspliktiga	803 934	786 138
Hyror lokaler	8 362 128	8 204 774
Hyror parkering moms	274 615	273 607
Hyror garage moms	8 605	14 323
Hyror parkering	406 760	447 161
Hyror garage	610 210	658 703
Hyror förråd	177 000	184 200
Hysesrabatt	0	-47 975
Vatten-/värmeintäkter	6 100	6 100
Elintäkter	950 802	936 237
Elintäkter moms	45 603	45 072
Värmeintäkter	25 700	25 700
Gemensamhetslokal	14 000	12 500
Avgift andrahandsuthyrning	3 875	7 128
Gästlägenhet	87 300	66 900
Öresutjämning	5	-1
	19 783 648	19 630 432

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	700
	Övriga erhållna bidrag	60 000	60 000
	Övriga intäkter	56 363	263 462
		116 363	324 162

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	473 086	469 300
	Fastighetsskötsel beställning	162 701	38 695
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	401 465	372 712
	Fastighetsskötsel gård beställning	80 906	47 851
	Snöröjning/sandning	311 136	262 114
	Städning entreprenad	301 350	290 259
	Städning enligt beställning	153 337	38 828
	Mattvätt/Hyrmattor	22 207	22 124
	OVK Obl. Ventilationskontroll	154 406	0
	Hissbesiktning	14 373	9 811
	Bevakning	0	54 092
	Gemensamma utrymmen	38 990	20 824
	Garage	141 634	129 971
	Gård	0	3 979
	Serviceavtal	208 357	208 179
	Förbrukningsmateriel	87 674	61 013
	Brandskydd	6 512	46 942
		2 558 134	2 076 695
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 811	137 068
	Brf Lägenheter	2 464	0
	Lokaler	69 884	29 829
	Förskola	8 471	5 964
	Tvättstuga	38 877	41 768
	Sophantering/återvinning	0	6 229
	Entré/trapphus	0	37 520
	Lås	2 471	19 315
	VVS	172 977	66 977
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 457
	Ventilation	0	5 708
	Elinstallationer	62 091	16 138
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 600
	Bredband	0	22 493
	Hiss	0	22 725
	Tak	7 827	0
	Fasad	0	6 466
	Balkonger/altaner	1 988	0
	Mark/gård/utemiljö	2 516	0
	Garage/parkering	0	11 882
	Skador/klotter/skadegörelse	25 112	7 118
	Vattenskada	101 683	3 688
		518 172	470 944

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 697 163	0
	Gemensamma utrymmen	27 108	6 875
	Tvättstuga	36 375	87 488
	Installationer	0	34 506
	VVS	62 874	0
	Värmeanläggning	109 928	58 873
	Ventilation	15 824	0
	Elinstallationer	82 523	157 049
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	78 975	1 679
	Hiss	413 444	311 250
	Tak	46 269	828 797
	Fasad	119 646	138 302
	Balkonger/altaner	137 200	0
	Mark/gård/utemiljö	497 400	65 079
	Garage/parkering	0	260 482
		3 324 730	1 950 381
	Taxebundna kostnader		
	El	1 441 520	1 441 562
	Värme	1 776 583	2 044 830
	Vatten	261 531	304 026
	Sophämtning/renhållning	259 661	306 727
		3 739 296	4 097 145
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	216 704	242 177
	Tomträttsavgäld	1 479 300	1 479 300
	Kabel-TV	93 594	91 609
	Bredband	10 963	11 705
		1 800 561	1 824 791
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	475 460	489 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 416 353	10 909 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 488	1 833
	Medlemsinformation	1 613	0
	Tele- och datakommunikation	25 662	23 218
	Juridiska åtgärder	64 776	0
	Inkassering avgift/hyra	3 400	4 241
	Revisionsarvode extern revisor	20 642	20 254
	Föreningskostnader	23 277	22 299
	Styrelseomkostnader	4 235	13 960
	Fritids- och trivselkostnader	13 492	16 316
	Förvaltningsarvode	241 935	234 524
	Administration	30 711	30 710
	Korttidsinventarier	15 432	51 610
	Konsultarvode	478 687	453 666
	Föreningsavgifter	5 120	5 059
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 070	8 730
		943 540	886 420

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	279 500	227 500
	Kostnadsersättningar	383	0
	Sociala kostnader	43 306	38 682
		323 189	266 182

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 364 071	3 364 071
	Förbättringar	543 102	533 818
		3 907 172	3 897 888

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	379 706 497	379 010 212
	Nyanskaffningar	0	696 285
	Utgående anskaffningsvärde	379 706 497	379 706 497
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 683 110	-64 785 222
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 907 172	-3 897 888
	Utgående avskrivning enligt plan	-72 590 283	-68 683 110
	Planenligt restvärde vid årets slut	307 116 214	311 023 386
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	288 200 000	219 600 000
	Taxeringsvärde mark	198 052 000	132 947 000
		486 252 000	352 547 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	469 000 000	333 000 000
	Lokaler	17 252 000	19 547 000
		486 252 000	352 547 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		13 618	13 618
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		13 618	13 618
Ackumulerade 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 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		40 820	40 820
Skattefordran		6 978	0
Klientmedel hos SBC		6 255 867	6 002 202
Fordringar		131 243	100 304
Fordringar kreditfakturer		0	29 631
		6 434 907	6 172 957

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	197 595	216 704
	Kabel-TV	23 972	23 393
	Tomträttsavgäld	369 825	369 825
	Serviceavtal	16 412	16 198
	Medlemsavgift SBC ek för	8 900	8 900
		616 704	635 020

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	SBC, 1 200 aktier	9 535	25 200	9 535
		9 535	25 200	9 535

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 340 957	4 285 864
	Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 950 380	-3 444 907
	Vid årets slut	3 390 577	3 340 957

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,970 %	30 000 000	30 000 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,990 %	30 000 000	30 000 000	2020-10-30
Handelsbanken	0,990 %	5 000 000	5 000 000	2023-07-30
Handelsbanken	0,870 %	38 000 000	40 000 000	2020-06-03
Handelsbanken	0,800 %	12 000 000	15 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,040 %	20 000 000	20 000 000	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		135 000 000	140 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		135 000 000	140 000 000	

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	195 805 000	195 805 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	25 112	25 112
El	120 730	165 429
Värme	228 839	295 917
Vatten	27 441	0
Sophämtning	32 750	29 462
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	61 400	152 500
Sociala avgifter	9 800	30 000
Ränta	129 053	119 185
Avgifter och hyror	1 319 768	1 307 056
Elinstallation reparation	45 933	0
	2 020 826	2 144 662

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Planerade underhållsåtgärder under 2020, se sid 3.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 16 / 3 2020



Johnny Karlsson
Ordförande



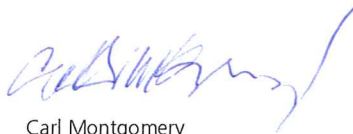
C G Ingemarsson
Vice ordförande



Ludwig Hedlund
Ledamot



Viera Larsson
Ledamot



Carl Montgomery
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



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 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

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 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 misstag, 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 misstag 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 Åkeslund Nr1 för år 2019 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 17 april 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor