

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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, 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johnny Karlsson	Ordförande	
Gunilla Bergheden	Ledamot	Sekreterare, avgick 2018-12-31
Eva-Carin Carltoft	Ledamot	
C G Ingemarsson	Ledamot	vice ordförande
Viera Larsson	Ledamot	
Carl Montgomery	Ledamot	Suppleant till 2018-12-31
Ludwig Hedlund	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 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

Portvärdar

Agneta Johansson	Port 85
Anders Hammarström	Port 87
Mona Jämsmark	Port 89
Ulla Westman	Port 91
Lovisa Söderberg	Port 93

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NYMILEN 1	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Det kollektiva BRF-tillägget upphörde 2018-12-31 varför varje medlem måste komplettera sin hemförsäkring.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

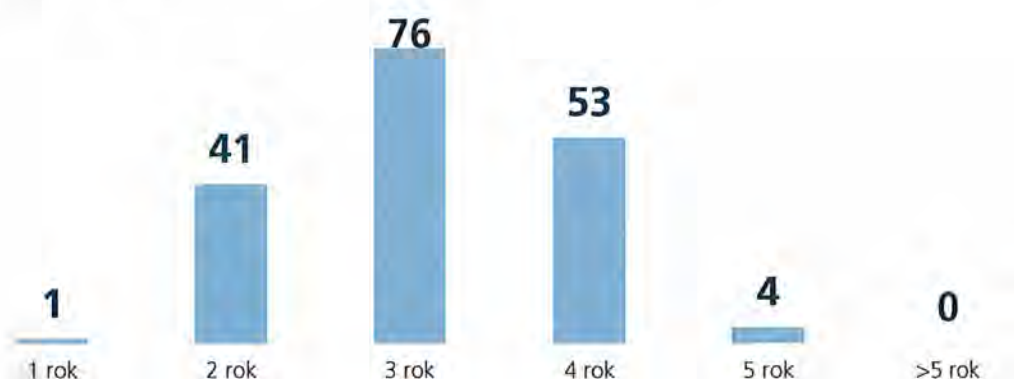
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus 2 stadsradhus.
Värdeåret är 1998.

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
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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Gullvivan 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 2017 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsstammar	2018	Utmed 91-93
Renovering av hiss i port 89	2018	
Tak och fasadtvätt	2018	
Utbyte av maskiner i tvättstugorna och torkrum	2018	
Installation av laddstationer för el-bilar	2018	
Byte av innertaket hos Vardaga	2018	Både i garaget och utomhus
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation solpaneler på tak	2019	Påbörjades 2018
Renovering av hiss vid entré 85	2019	
Inspektion och förbättring av avloppsrör	2019	
Byte av tätskikt på garagetak, innergård Vardaga	2019	
Installation av temperaturgivare i lägenheter	2019	Påbörjades 2018
Rengöring av tak och fasader	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	ComHem och Open Universe
Skötsel av garage och ytparkering	Stockholm Parkering
Leverans av fjärrvärme	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

Informationstidning

Informationstidningen "Åkeslund Nr1" har utkommit med fyra nummer under år 2018. Här informerar styrelsen om aktuella frågor. Tidningens spalter är också öppna för inlägg från medlemmarna. "Åkeslund Nr1" både produceras och trycks internt.

Hemsida

På föreningens hemsida, www.akeslundnr1.bostadsraterna.se, kan man hämta mycket information om vår bostadsrättsförening. Man kan t.ex. läsa informationstidningen "Åkeslund Nr1", föreningens stadgar, regler och policy samt årsredovisningar. 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 nya medlemmar välkomna, och 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.

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 Tunnländsvägen 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. Bokningen sker via en speciell bokningstelefon.

Vår motionslokal ligger i anslutning till festlokalen. Den är ett fullt utrustat gym och används frekvent av medlemmarna.

I anslutning till entrén vid Tunnländsvägen 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 snickerilokal. Här nere finns också ett pingisbord.

Såväl Lupinen som snickerilokalen och pingisbordet kan nyttjas av föreningens medlemmar utan kostnad.

Föreningens fastighetskontor är beläget på plan 2 i ombyggnadshuset.

Trivselaktiviteter under året som har gått

20-årsjubileum: Vår förening har funnits i 20 år och i november firades detta jubileum med en stor fest (uppdelad på två omgångar). Programmet ordnades enbart med föreningens resurser tack vare flera medlemmars frivilliga insatser. I vår festdukade festlokal serverades buffé, hölls tal och det förekom även tävlingar, körsång och lotterier. 120 medlemmar deltog.

Motion: Vår egen motionslokal användes flitigt under året av våra medlemmar. Förutom individuell träning har vi också en samordnad gruppträning, senorgympa, två gånger i veckan, under ledning av en professionell gympaledare.

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

Bridge: Föreningens bridgeklubb träffas varje tisdag i Gullivan för att spela trivselbridge. Klubben har nu funnits i 10 år.

Snickeri: De medlemmar som är intresserade av snickeri och hobbyarbeten använder snickerilokalen för dessa ändamål.

Promenadgrupp: Organiserade promenader sker varje torsdag när förhållandena ute är gynnsamma.

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

Akvarellmålning: En helgkurs i akvarellmålning under ledning av en konstnär hölls i våras. Ett antal medlemmar har därefter fortsatt att träffas i Gullivan för att måla tillsammans.

Föreningens ekonomi

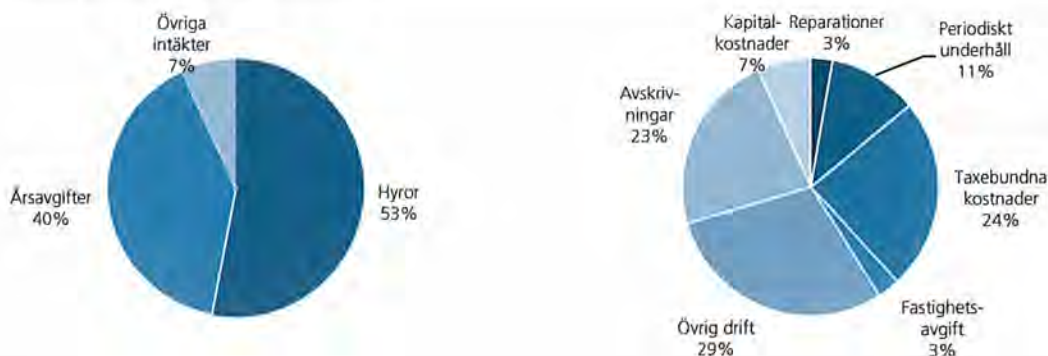
Under året fick föreningen ett engångsbelopp på 211 000kr från Stockholm Vatten som ersättning för ledningsbrott. Denna post är bokförd som övrig intäkt, se not 3.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 664 405	3 844 670
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 954 594	20 509 669
Finansiella intäkter	1 342	1 132
Ökning av kortfristiga skulder	141 851	0
	20 097 787	20 510 801
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 062 168	14 541 060
Finansiella kostnader	1 148 935	1 081 527
Ökning av materiella anläggningstillgångar	396 285	300 000
Ökning av kortfristiga fordringar	152 603	42 010
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	4 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 726 469
	16 759 990	21 691 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 002 202	2 664 405
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 337 797	-1 180 265

*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 1 337 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 2018

Ett viktigt inslag i den ekonomiska förvaltningen var omsättning av lån – 75 Mkr av totalt 140 Mkr (före amortering 2018). Detta gjordes via konkurrensupphandling. Resultatet blev lägre ränta enligt följande:

År	Snittränta
2016	1,27%
2017	0,75%
2018	0,81%

Nytt elavtal har träffats med lägre kostnader som följd.

Ekonomi är en stående punkt i styrelsens dagordning, med tillhörande rapport som grund. Därvid behandlas den löpande ekonomiska förvaltningen med kontroll och styrning.

För teknisk förvaltning har styrelsen en driftgrupp (tre personer) som har månatliga möten med entreprenören Driftia. Där sker styrning av avtalsgrundade åtgärder. Vidare bereds ärenden för nya styrelsebeslut. Dessutom är gruppen verkställande betr. styrelsebeslut.

Förutom löpande underhåll, inspektion och åtgärdande av fel har under året vidtagits såväl ett antal planerade åtgärder som akuta åtgärder. Bland de planerade åtgärderna märks genomförandet av två projekt för viktiga frågor. Bland akutåtgärderna kan noteras hantering av vattenskador samt, under första halvåret, hantering av effekterna av ett inbrott, några inbrottsförsök samt en stöld vid vår entré. Ett stort framsteg är att Polisen nu nyttjar klipp från vår kameraövervakning. Andra halvåret har varit lugnt.

Genomförda projekt

”FEM” – Förstudie om energi och miljö (inneklimat). Efter slutleverans av nytt system för Styr och Övervakning av värme och ventilation, jämte utförd energideklaration har ett program för förbättringsåtgärder utarbetats som grund för styrelsens planering. Viss pilotverksamhet med enkätbaserad utvärdering har genomförts under året. Resultatet har föranlett en väl grundad flerårsplan för aktiviteter. Detta både om värme och kyla i våra lägenheter och gemensamma utrymmen.

”Utemiljö 2018” – Ett nytt ansvarsområde för en ledamot i styrelsen startades efter stämman. Arbetet inleddes med projektarbete för att inventera föreningens utemiljö och att föreslå förbättringar när det gäller förstärkt underhåll, nyinvesteringar och växtmaterial. En viktig aktivitet var analys av trädstatus. De träd som identifierades som gamla och sjuka och därmed farliga för boende fälldes i början av december. Projektet tog fram en prioriteringslista, via enkät, för åtgärder under 2019–2021 i samspel med budgetarbetet. Här ingår återplantering av stora träd. Återplanteringen är också gensvar på en motion lagd 2017.

"Gym" - Gymmet är nu färdigställt och har tagits i bruk efter invigning. Flera organiserade aktiviteter pågår. Därutöver är gymmet öppet för boendes fria aktiviteter till en ringa kostnad.

Övriga väsentliga åtgärder

- Energideklaration har utförts av behörig konsult. Detta med bra resultat och påpekande endast om viss övertvärme. (Omhändertaget i FEM-projektet.)
- Radon-undersökningen har fullföljts i alla husen utan några anmärkningar.
- Säkerhetssystemet Aptus har kompletterats med tre nya bricklås – enligt tidigare påbud.
- Renovering av hissen i port 89 har utförts.
- Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA): Det kontinuerliga uppföljnings- och kontrollarbetet av Föreningens brandskyddsåtgärder har fortsatt under 2018 och dokumenterats inom ramen för det s.k. Cupolasystemet som Föreningen använder. Säkerheten har förstärkts bl.a. genom installation av en säker utrymningspassage förbi ett trångt utrymme på taket på ombyggnadshuset. Brandsläckare har installerats i tvättstugor och gym.
- Tak- och fasadtvätt har påbörjats, med fullbordande 2019.
- Vattenskador p.g.a. stopp i rör, trasiga rör och oaksamhet har avtagit i takt med reparationer och förbättringar. Omfattande undersökning med filmning i avloppsrör har skett. Två av fem avloppsstammar utmed 91–93 har renoverats.
- Innertak hos Vardaga byttes 2018 av säkerhetsskäl. I annat fall skulle det ha skett under flera år.
- Laddstationer för el-bilar har installerats vid parkeringsplatser – 8 i garaget och 5 utomhus.
- Byte av uttjänta maskiner i tvättstugorna och i torkrummet har skett.
- Byte av värmekablar i hänggrännor och stuprör.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st
Överlåtelser under året: 9 st
Genomsnittspris per kvm var 51 608kr
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 247
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 247

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	518	576	576	575
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 056	9 250	9 508	9 897
Lån/m ² totalyta	7 177	7 331	7 536	7 843
Elkostnad/m ² totalyta	74	76	77	75
Värmekostnad/m ² totalyta	105	101	102	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	55	98	123
Soliditet (%)	55	54	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 847	1 009	1 887	2 082
Nettoomsättning (tkr)	19 630	20 337	19 873	19 921

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	3 340 957	2 000 000	-2 944 907	4 285 864
S:a bundet eget kapital	154 266 957	2 000 000	-2 944 907	155 211 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	17 659 950	944 907	1 008 893	15 706 150
Årets resultat	2 846 945	2 846 944	-1 008 893	1 008 893
S:a fritt eget kapital	20 506 894	3 791 851	0	16 715 043
S:a eget kapital	174 773 851	5 791 851	-2 944 907	171 926 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 846 945
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	19 659 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	20 506 895

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	1 950 380
	22 457 275

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 630 432	20 336 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	324 162	173 085
Summa rörelseintäkter		19 954 594	20 509 669
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 909 566	-13 203 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-886 420	-1 044 489
Personalkostnader	Not 6	-266 182	-293 511
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 897 888	-3 879 321
Summa rörelsekostnader		-15 960 056	-18 420 381
RÖRELSERESULTAT		3 994 537	2 089 288
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 342	1 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 148 935	-1 081 527
Summa finansiella poster		-1 147 593	-1 080 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 846 945	1 008 893
ÅRETS RESULTAT		2 846 945	1 008 893

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	311 023 386	314 224 990
Pågående byggnation	Not 9	0	300 000
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		311 023 386	314 524 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		311 028 386	314 529 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 172 957	2 730 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	635 020	585 815
Summa kortfristiga fordringar		6 807 977	3 316 443
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 14		
Kortfristiga placeringar		9 535	9 535
		9 535	9 535
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 134
Summa kassa och bank		0	1 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 817 512	3 327 112
SUMMA TILLGÅNGAR		317 845 898	317 857 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 926 000	150 926 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	3 340 957	4 285 864
Summa bundet eget kapital		154 266 957	155 211 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 659 950	15 706 150
Årets resultat		2 846 945	1 008 893
Summa fritt eget kapital		20 506 894	16 715 043
SUMMA EGET KAPITAL		174 773 851	171 926 907
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	140 000 000	143 000 000
Summa långfristiga skulder		140 000 000	143 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		739 561	928 029
Skatteskulder		7 172	2 332
Övriga skulder		180 652	127 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 144 662	1 872 216
Summa kortfristiga skulder		3 072 047	2 930 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 845 898	317 857 102

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 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.

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	8 009 864	8 899 827
Hyror lokaler momspliktiga	786 138	773 483
Hyror lokaler	8 204 774	8 110 274
Hyror parkering moms	273 607	285 753
Hyror garage moms	14 323	17 212
Hyror parkering	447 161	371 859
Hyror garage	658 703	603 669
Hyror förråd	184 200	184 700
Hyesrabatt	-47 975	-39 843
Vatten-/värmeintäkter	6 100	6 100
Elintäkter	936 237	948 497
Elintäkter moms	45 072	51 660
Värmeintäkter	25 700	20 342
Gemensamhetslokal	12 500	21 000
Avgift andrahandsuthyrning	7 128	14 471
Gästlägenhet	66 900	67 500
Öresutjämning	-1	80
	19 630 432	20 336 584

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	700	76 968
	Övriga erhållna bidrag	60 000	0
	Försäkringsersättning	0	69 842
	Övriga intäkter	263 462	26 275
		324 162	173 085

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	469 300	458 195
	Fastighetsskötsel beställning	38 695	37 176
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	372 712	357 617
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 851	137 542
	Snöröjning/sandning	262 114	241 736
	Städning entreprenad	290 259	255 707
	Städning enligt beställning	38 828	21 730
	Mattvätt/Hyrmattor	22 124	22 082
	Hissbesiktning	9 811	5 494
	Myndighetstillsyn	0	19 110
	Bevakning	54 092	52 230
	Gemensamma utrymmen	20 824	3 824
	Garage	129 971	140 742
	Sophantering	0	36 893
	Gård	3 979	179
	Serviceavtal	208 179	197 259
	Förbrukningsmateriel	61 013	37 520
	Brandskydd	46 942	62 417
		2 076 695	2 087 454
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	137 068	17 218
	Lokaler	29 829	171 546
	Förskola	5 964	4 620
	Gemensamma utrymmen	0	49 020
	Tvättstuga	41 768	32 768
	Sophantering/återvinning	6 229	0
	Källare	0	6 510
	Entré/trapphus	37 520	71 650
	Lås	19 315	81 815
	VVS	66 977	208 534
	Värmeanläggning/undercentral	11 457	9 906
	Ventilation	5 708	85 910
	Elinstallationer	16 138	62 000
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 600	15 988
	Bredband	22 493	0
	Hiss	22 725	11 783
	Tak	0	7 382
	Fasad	6 466	0
	Garage/parkering	11 882	29 086
	Skador/klotter/skadegörelse	7 118	23 011
	Vattenskada	3 688	508 936
		470 944	1 397 681
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	6 875	6 780
	Tvättstuga	87 488	156 000
	Entré/trapphus	0	435 895
	Installationer	34 506	881 684

VVS	0	186 907
Värmeanläggning	58 873	0
Ventilation	0	117 065
Elinstallationer	157 049	1 446 226
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	1 679	0
Hiss	311 250	214 350
Tak	828 797	0
Fasad	138 302	0
Mark/gård/utemiljö	65 079	0
Garage/parkering	260 482	0
	1 950 381	3 444 907
Taxebundna kostnader		
El	1 441 562	1 473 369
Värme	2 044 830	1 968 671
Vatten	304 026	294 120
Sophämtning/renhållning	306 727	201 138
	4 097 145	3 937 299
Övriga driftkostnader		
Försäkring	242 177	212 141
Tomträttsavgäld	1 479 300	1 534 050
Kabel-TV	91 609	90 355
Bredband	11 705	14 404
	1 824 791	1 850 950
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	489 610	484 770
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 909 566	13 203 061

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 833	5 321
	Tele- och datakommunikation	23 218	38 299
	Juridiska åtgärder	0	27 421
	Inkassering avgift/hyra	4 241	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	20 254	19 897
	Föreningskostnader	22 299	17 322
	Styrelseomkostnader	13 960	10 386
	Fritids- och trivselkostnader	16 316	8 850
	Förvaltningsarvode	234 524	226 032
	Administration	30 710	43 640
	Korttidsinventarier	51 610	152 434
	Konsultarvode	453 666	478 206
	Föreningsavgifter	5 059	4 975
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 730	8 730
		886 420	1 044 489

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	227 500	248 675
	Kostnadsersättningar	0	566
	Sociala kostnader	38 682	44 270
		266 182	293 511
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 364 071	3 364 071
	Förbättringar	533 818	515 250
		3 897 888	3 879 321
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	379 010 212	379 010 212
	Nyanskaffningar	696 285	0
	Utgående anskaffningsvärde	379 706 497	379 010 212
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 785 222	-60 905 901
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 897 888	-3 879 321
	Utgående avskrivning enligt plan	-68 683 110	-64 785 222
	Planenligt restvärde vid årets slut	311 023 386	314 224 990
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	300 000
		0	300 000

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31	
	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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	
		5 000	5 000	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	40 820	40 820	
	Klientmedel hos SBC	6 002 202	2 663 271	
	Inkasso	0	800	
	Fordringar	100 304	25 720	
	Fordringar kreditfakturer	29 631	0	
		6 172 957	2 730 611	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Försäkring	216 704	177 007	
	Kabel-TV	23 393	22 900	
	Tomträttsavgäld	369 825	369 825	
	Serviceavtal	16 198	16 083	
	Medlemsavgift SBC ek för	8 900	0	
		635 020	585 815	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	SBC, 1 200 aktier	9 535	25 680	9 535
		9 535	25 680	9 535

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 285 864	2 814 999
	Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	500 000	1 000 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 444 907	-1 529 135
	Vid årets slut	3 340 957	4 285 864

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	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	0,860 %	5 000 000	8 000 000	2019-02-04
	Handelsbanken	0,450 %	40 000 000	40 000 000	2019-06-03
	Handelsbanken	0,800 %	15 000 000	0	2019-03-04
	Handelsbanken	1,040 %	20 000 000	0	2022-06-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	35 000 000	2018-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		140 000 000	143 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			140 000 000	143 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 000 000 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	195 805 000	195 805 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Städning entreprenad	25 112	21 388
	El	165 429	151 057
	Värme	295 917	202 410
	Sophämtning	29 462	8 232
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	152 500	23 827
	Sociala avgifter	30 000	7 486
	Ränta	119 185	125 480
	Avgifter och hyror	1 307 056	1 254 134
	Snöröjning	0	44 026
	Fastighetsskötsel	0	11 191
	Konsultarvoden	0	2 984
		2 144 662	1 872 215

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De mest omfattande åtgärderna som planeras för 2019 är:

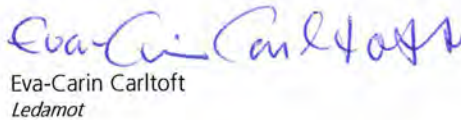
- Byte av tätskikt på garagetak (innergård Vardaga)
- Återplantering av popplar, jämte andra förbättringar av utemiljön
- Besiktning och justering av tilluftventiler
- Optimering av uppvärmningssystemet
- Installation av temperaturgivare i lägenheter
- Fortsatt tvätt av tak och fasader
- Fortsatt inspektion och förbättring av avloppsrör
- Fortsatt SBA-arbete
- Installation av solpaneler på tak
- Renovering av hiss vid entré 85

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 10 / 3 2019



Johnny Karlsson
Ordförande



Eva-Carin Carltoft
Ledamot



C G Ingemarsson
Ledamot



Viera Larsson
Ledamot



Carl Montgomery
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 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 årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 2018 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 4 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor