

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2013-10-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYMILEN 1	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Brf-tillägg för föreningens 175 lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, Fortum.

Byggnadsår och ytor

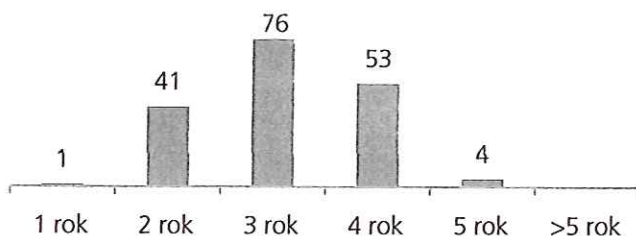
Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 21 161 kvadratmeter, varav 18 520 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 641 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter med bostadsrätt varav en lägenhet är uthyrd i andra hand. Sju lokaler upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året varav en genom arv och en genom bodelning.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
vårdboende	3 060 kvm	2009–2024
förskola	427 kvm	2009–2019
kontor	490 kvm	2009–2014
sjukgymnastiklokal	340 kvm	2009–2014
tandläkare	61 kvm	2009–2015
telecentral	26 kvm	2012–2015
hemsjukvård	110 kvm	2010–2016

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Kommentar
Bastu	2 st., en dambastu, en herrbastu
Gemensamhetslokal	Gullvivan
Övernattningslägenheter	2 st., en med 4 bäddar, en med 2 bäddar
Övrigt	Mötionslokal, bordtennisrum, snickerilokal
Gemensamhetslokal	Lupinen

Försäljningspriser

Styrelsen har under åren sedan föreningen bildades fört statistik över försäljningspriset för varje såld lägenhet i respektive hus. Snittpriset för år 2013 har varit:

- Ombyggnadshuset, portarna 89, 91, 93, kr 32 288 per kvm.
- Hus 4, port 85, har ingen försäljning skett under året förra året var det kr 39 358 per kvm.
- Hus 5, port 87, kr 41 530 per kvm.

Förvaltning	
Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	ComHem och OpenNet
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	Renhållningsförvaltningen
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Wennerstrand	Ordförande
Gunilla Bergheden	Sekreterare
Svante Astermo	Ledamot
Helle Jöers	Ledamot
Eva Ögren	Ledamot
Jan Ekhult	Suppleant
Eva-Carin Carltoft	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Wennerstrand, Helle Jöers, Svante Astermo, Gunilla Bergheden, Jan Ekhult, Eva Ögren och Eva-Carin Carltoft.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden varav en budgetkonferens i Gullivan. Därutöver har styrelseledamöterna i olika konstellationer bl.a. arbetat aktivt med driftfrågor, förhandlingar med lokalhyresgäster, myndighetskontakter, bankkontakter, beställningar hos anlitade konsulter och entreprenörer.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG Revision
KPMG Revision	Suppleant Extern	KPMG Revision

Valberedning

Berit Grimskog Stavréus,	sammankallande
Kersti Hedberg	
Örjan Grape	
Viera Larsson	
Annika Röhl	

Portvärdar

Agneta Johansson	port 85
Åke Peterson	port 87
Mona Jämsmark	port 89
Gunilla Rällby	port 91
Marie-Louise Löfgren	port 93

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 har vi fortsatt att amortera ner föreningens lån, som för närvarande uppgår till 163 Mkr med en genomsnittsränta på 3,38 %. 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 en tioårsperiod 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. Dessa lån har vi under fem år amorterat ner med totalt 32,9 Mkr varav 2,3 Mkr under 2013. Anledningen till detta är att vi under 2009 kunde kompensera hyresbortfallet under ombyggnadstiden genom den avtalsenliga ersättning 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 äldreboendet från Länsstyrelsen. Försäljning av sex nybyggda bostadsrättslägenheter inbringade ytterligare 12 Mkr. Vi har också dragit 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 givetvis varit att undvika höjning av årsavgifterna i föreningen från och med år 2000. Denna strategi medförde att vi till och med kunde sänka månadsavgifterna med 10 % från och med den 1 januari 2007. Om hänsyn tas till inflationen med hjälp av KPI från år 2000 och en omräkning görs, så har vi i reala termer sänkt månadsavgifterna med 26,4 %.

Följande underhållsarbeten har utförts under år 2013

- Omläggning av taket på låghusdelen i ombyggnadshuset har avslutats. Efter stort engagemang från takgruppen har två färger av takpapp valts. Trots att taket är platt måste det kompletteras med livlinekrokar på var femte meter.
- Installationen av elkablar i stuprören, för att förhindra isbildning och stopp i stuprören, har förnyats med nya kablar och ett modernt regler- och kontrollsystem.
- Komplettering av plattor vid 87:ans entré.
- Förbättring av farthindret utanför SPIRA har utförts.
- Energisparåtgärder har vidtagits bl.a. rörelsedetektorer i garaget. En konsult har anlitats för vidare arbete med energisparåtgärder.
- En hel del efterarbeten har utförts hos Carema/Vardaga bl.a. spruckna dörrposter, förstärkning av stöd i handikapptoaletter, brandlarm och sprinkler har kontrollerats, temperaturen har kontrollerats och ett stort antal radiatorer har bytts mot större. Värmeväxlaren på taket har flyttats och målats svart.
- Träd och buskar vid punkthuset som växt alltför nära balkonger och fönster har ansatts.
- OVK(Obligatorisk Ventilations Kontroll) har gjorts i alla lägenheter och hos alla lokalhyresgäster.
- Skador på fasader och socklar har åtgärdats.
- Strax innan jul gjordes en stor översyn av våra postfack. De märktes om för att möta postens krav på att de ska vara uppmärskade med Lantmäteriets lägenhetsnummer. I några portar flyttades de också om för att sitta i lägenhetsnummerordning. Också det ett krav från posten. I samband med detta rensades facken från alla gamla klisterlappar och de boende försågs med standardiserade "Ej reklam" lappar.

Informationstidning

Informationstidningen "Åkeslund Nr1" med Gunnar Svensson och senare Gunilla Bergheden som redaktör och Eva-Carin Carltoft och Viera Larsson i redaktionen har utkommit med fyra nummer under år 2013. I samtliga nummer har informerats i aktuella frågor. Tidningens spalter har också varit öppna för inlägg från medlemmarna. "Åkeslund Nr1" dataproduceras internt och digitaltrycks i 225 ex/nr på Norrmalmstryckeriet, Sollentuna. Tidningen trycks i A4-format, fyrfärg.

En egen hemsida

På föreningens egen hemsida, www.akeslundnr1.se kan man hämta mycket information om vår bostadsrättsförening. Man kan t.ex. läsa informationstidningen "Åkeslund Nr1", föreningens stadgar, trivselregler samt protokoll från senaste årsstämmor. 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. Och 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 mapp 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 "snabbare" system där den preliminära avgiften ersätts med direktmätning från närmast föregående kvartal. Det nya systemet gör att föreningen slipper årliga avstämningar och därigenom minskad administration.

Elförbrukningen 2013 var 1 358 520 kWh och kostade totalt 1 734 278 kr. Av detta förbrukades 49 % för allmänna utrymmen (hissar, utebelysning, tvättstugor, korridorbelysning, ventilation etc.), 31 % av lägenheterna och 20 % av lokalhyresgästerna. Elkostnaden var (inkl nätpris, energiskatt, abonnemang samt moms) totalt 128 öre/kWh. Elhandelspriset på 52 öre/kWh är bundet till 2014-12-31. Fjärrvärmens kostade 2013 totalt 2 027 275 kr.

Datautbildning

Efter avslutad fiberinstallation ombildades nätgruppen till utbildningsgruppen och under hösten 2012 hölls en grundkurs för föreningens medlemmar. Cirka 15 medlemmar deltog vid fyra tillfällen. Kursen gick igenom grunderna i bland annat säkerhet, e-post, datorn och dess funktioner. En fortsättningskurs har genomförts våren 2013 för ca 8 medlemmar. Kursen handlade bla om hur man kan använda Internet i sin vardag. Lärare var Örjan Grape och Jan Ekhult

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. Där finns också ett bibliotek som sköts av Gunnel Sternå.

Biblioteket är öppet på fredagar. Gästlägenheterna och Gullvivan hyrs ut till föreningens medlemmar mot en avgift. För uthyrningen ansvarar Helle Jöers och man bokar via en bokningstelefon.

Föreningens medlemmar disponerar under kvällstid och helger även en välutrustad träningslokal (gym) med tillhörande bastu. Denna är belägen i de lokaler som Brommaplans Fysioterapi & Sjukgymnastik hyr av oss. Adress Tunnländsvägen 99.

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 snickeriverkstad som fått namnet "Snickerboa". Här nere finns också ett bordtennisrum. Såväl Lupinen som Snickerboa och bordtennisrummet kan nyttjas av föreningens medlemmar utan kostnad.

Föreningens fastighetskontor finns på plan 2 i ombyggnadshuset.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Den i oktober 2010 reviderade underhållsplanen anger förslag till underhållsåtgärder under perioden 2011–2020 med en genomsnittlig nivå på 1,2 Mkr per år. Detta betyder inte att vi varje år kommer att vidta åtgärder som exakt följer planen till den genomsnittliga kostnaden. Vi kommer att genomföra åtgärder efter noggranna besiktningar och i den prioriteringsordning som vi i samråd med anlitade experter kommer fram till. Det är i sammanhanget viktigt att prioritera förebyggande underhållsåtgärder för att undvika störningar i försörjningssystemen och akuta reparationer.

En genomgång av behovet av fönsterrenoveringar i ombyggnadshuset är det mest akuta. Långsiktigt är det bättre att satsa på aluminiumbågar även om det kortsiktigt är billigare med bara ommålning. Styrelsen har därför beslutat att satsa på en ganska omfattande fönsterrenovering i ombyggnadshuset, dock uppdelat på 2014 och 2015 med ca 2 Milj kr per år. Fasadrengöring är också aktuell för de mest utsatta fasaderna. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Sammanfattningsvis har vi i styrelsen gjort bedömningen att någon avgiftshöjning för 2014 inte var nödvändig. Under förutsättning att inga oförutsedda räntehöjningar sker under 2014 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.

Verksamhet under året som gått

Årets städdag arrangerades av trädgårdsutskottet den 4 maj. Medlemmarna slöt upp och krattade gräsmattor och rensade gångar och rabatter under ett par timmar och efteråt bjöd föreningen traditionsenligt på varmkorv med bröd.

Måndagen den 18 november firade Åkeslund Brf 15-årsjubileum i Gullivan. Medlemmarna bjöds på mingel, förfriskningar och tilltugg. Lite senare bjöds också på en show.

Söndagen den 15 december anordnade portvärdarna enligt den årliga traditionen adventskaffe i Gullivan. Kaffe med dopp serverades och vacker sång framfördes

Fritidsaktiviteter

Inom föreningen drivs en rad fritidsaktiviteter, allt från bridge och boule till trädgårdsarbete:

AKVARELLKURS: Hålls i Gullivan på onsdagar tio gånger varje vår och höst. Kontaktperson: Anne Astermo.

BIBLIOTEKET: Finns i Gullivan och är öppet varje fredag fm. Bibliotekarie: Gunnel Sternå

BOULE: Boulegruppen spelar varje tisdag och torsdag på banan vid port 89.

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

GYMNASTIK: En grupp på lördagar och en grupp på tisdagar i motionslokalen.

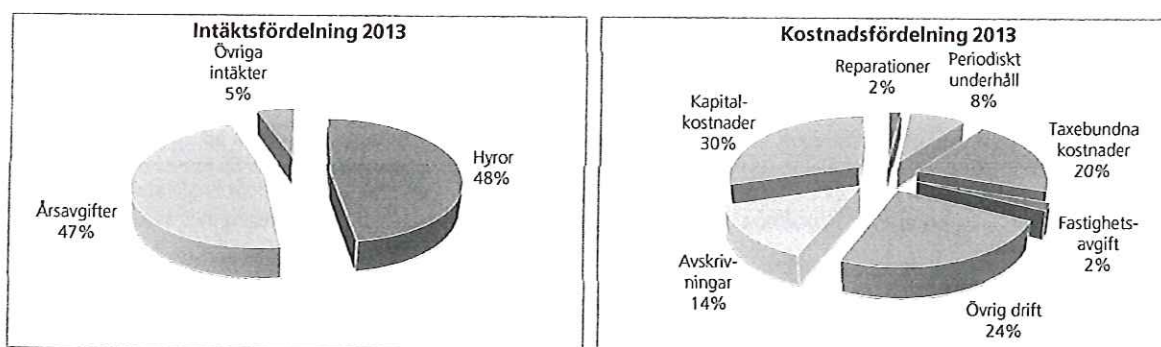
SNICKARNA: Ett antal snickeriintresserade medlemmar arbetar i hobbylokalen "Snickerboa". Kontaktperson: Örjan Grape

STAVGÅNG: Stavgång från port 89 varje torsdag. Ledare Siw Boman.

TRÄDGÅRDSUTSKOTTET: Kontaktperson: Mona Jämsmark.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 520 m² bostäder och 2 454 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	534	532
Hyror/m ² hyresrättsyta	5 862	5 819	5 815	5 586
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 801	8 925	9 001	9 077
Elkostnad/m ² totalyta	83	84	89	90
Värmekostnad/m ² totalyta	97	92	82	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	11	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	298	291	281	219

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 159
balanserad vinst	12 758 264
summa balanserat resultat	12 989 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: att av föreningens reparationsfond ianspråk tas	1 692 120
att i ny räkning balanseras	14 681 543

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	19 950 313	19 423 355
Övriga rörelseintäkter		1 154 153	942 528
		21 104 466	20 365 883
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-2 273 855	-2 037 547
Reparationer		-367 898	-344 542
Periodiskt underhåll		-1 692 120	-1 483 163
Taxebundna kostnader		-4 223 211	-4 135 673
Övriga driftskostnader		-1 888 695	-1 936 764
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-424 880	-501 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-575 826	-506 967
Personalkostnader		-236 735	-241 984
Avskrivningar		-2 946 808	-2 936 638
		-14 630 029	-14 124 518
RÖRELSERESULTAT		6 474 437	6 241 365
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar		3 980	-500
Ränteintäkter		10 127	10 111
Räntekostnader		-6 257 385	-6 161 218
		-6 243 278	-6 151 607
ÅRETS RESULTAT		231 159	89 758

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	329 742 273	331 945 145
Pågående byggnation	Not 4	0	217 254
Maskiner och inventarier	Not 5	0	2 724
		<u>329 742 273</u>	<u>332 165 122</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		5 000	5 000
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	8 600	4 620
		<u>13 600</u>	<u>9 620</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		329 755 873	332 174 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		8 934	13
Skattefordringar		0	217 214
Övriga fordringar		45 581	1 700
Förutbetalda kostnader	Not 7	500 907	514 309
Upplupna intäkter		94 878	69 124
		<u>650 300</u>	<u>802 360</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 513	223 548
SBC klientmedel i SHB		4 072 462	2 366 422
		<u>4 086 974</u>	<u>2 589 970</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 737 274	3 392 330
SUMMA TILLGÅNGAR		334 493 147	335 567 072

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 516 500	43 516 500
Upplåtelseavgifter		107 409 500	107 409 500
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 660 934	3 773 697
		153 586 934	154 699 697
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 758 264	11 555 743
Årets resultat		231 159	89 758
		12 989 422	11 645 501
SUMMA EGET KAPITAL		166 576 356	166 345 198
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	163 000 000	164 900 000
		163 000 000	164 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	0	400 000
Leverantörsskulder		728 483	804 436
Övriga kortfristiga skulder		90 870	155 381
Upplupna kostnader	Not 11	1 171 405	1 418 047
Förutbetalda avgifter och hyror		2 926 033	1 544 011
		4 916 791	4 321 875
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		334 493 147	335 567 072
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	195 805 000	195 805 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Fastighetsförbättringar	0,75%	0,75%
Maskiner	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	9 890 188	9 888 687
Hysesintäkter	10 060 125	9 534 668
	19 950 313	19 423 355

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	406 086	385 373
Fastighetsskötsel beställning	393 080	416 217
Fastighetsskötsel gård entreprenad	368 156	318 963
Fastighetsskötsel gård beställ	109 639	24 476
Snöröjning/sandning	208 268	285 863
Städning entreprenad	244 822	238 963
Städning enligt beställning	0	9 866
Mattvätt/Hyrmattor	23 895	21 697
OVK Obl. Ventilationskontroll	108 384	0
Hissbesiktning	10 001	8 800
Bevakning	0	142 651
Gemensamma utrymmen	15 367	1 249
Garage	138 757	0
Gård	0	3 360
Serviceavtal	158 769	175 980
Förbrukningsmateriel	27 746	2 917
Störningsjour och larm	0	1 174
Brandskydd	60 886	0
	2 273 855	2 037 547

	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	1 188	0
Lokaler	61 134	0
Tvättstuga	52 880	14 484
Sophantering/återvinning	4 678	0
Entré/trapphus	100 699	0
Lås	15 270	5 437
VVS	26 505	0
Värmeanläggning/undercentral	0	24 229
Ventilation	0	136 713
Elinstallationer	14 840	18 675
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 877
Bredband	0	1 212
Hiss	0	1 615
Mark/gård/utemiljö	0	74 842
Vattenskada	90 705	65 458
	367 898	344 542
Periodiskt underhåll		
Lokaler	156 091	0
VVS	0	130 463
Tak	1 016 094	1 180 873
Fasad	0	55 664
Mark/gård/utemiljö	519 936	116 164
	1 692 120	1 483 163
Taxebundna kostnader		
El	1 734 278	1 778 754
Värme	2 027 275	1 955 277
Vatten	258 171	237 194
Sophämtning/renhållning	203 487	164 448
	4 223 211	4 135 673
Övriga driftskostnader		
Försäkring	182 618	172 548
Tomträttsavgäld	1 588 800	1 590 345
Kabel-TV	108 230	166 478
Bredband	9 047	7 393
	1 888 695	1 936 764
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	424 880	501 240

	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 009	6 548
Medlemsinformation	25 180	34 327
Tele och datakommunikation	47 064	75 208
Inkassering avgift/hyra	7 157	5 368
Revisionsarvode extern revisor	34 820	23 640
Föreningskostnader	38 395	27 398
Styrelseomkostnader	16 430	21 316
Fritids och Trivselkostnader	8 852	4 839
Studieverksamhet	11 466	1 293
Förvaltningsarvode	200 987	182 071
Förvaltningsarvoden övriga	28 104	-105
Administration	16 071	27 821
Korttidsinventarier	5 259	10 598
Konsultarvode	120 741	73 391
Föreningsavgifter	4 982	4 945
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 310	8 310
	575 826	506 967
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	177 250	173 600
Övriga arvoden	33 125	43 400
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	270
Sociala kostnader	26 360	24 714
	236 735	241 984
Avskrivningar		
Byggnad	2 502 000	2 502 000
Förbättringar	442 085	431 914
Maskiner	2 724	2 724
	2 946 808	2 936 638
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	14 630 029	14 124 518
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	378 268 999	378 268 999
Nyanskaffningar	741 213	0
Utgående anskaffningsvärde	379 010 212	378 268 999
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-46 323 854	-43 389 940
Årets avskrivningar enligt plan	-2 944 085	-2 933 914
Utgående avskrivning enligt plan	-49 267 939	-46 323 854
Planenligt restvärde vid årets slut	329 742 273	331 945 145

	2013	2012		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	227 600 000	238 400 000		
Taxeringsvärde mark	117 268 000	112 362 000		
	344 868 000	350 762 000		
Taxeringsvärdets uppdelning				
Bostäder	329 000 000	330 000 000		
Lokaler	15 868 000	20 762 000		
	344 868 000	350 762 000		
Not 4	2013-12-31	2012-12-31		
PÅGÅENDE BYGGNATION				
Pågående nybyggnation	0	217 254		
	0	217 254		
Not 5	2013-12-31	2012-12-31		
MASKINER OCH INVENTARIER				
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	-10 895	-8 171		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 724	-2 724		
Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 619	-10 895		
Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 723		
Not 6				
LÅNGFRISTIGA				
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
SBC, 400 aktier	10 000	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
		8 600	8 600	4 620
		8 600	8 600	4 620
Not 7		2013-12-31	2012-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		74 951	77 687	
Kabel-TV		26 601	37 823	
Tomträttsavgäld		397 200	397 200	
Bredband		2 155	1 599	
		500 907	514 309	

**Not 8
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	2 660 934	-1 112 763	0	3 773 697
Summa bundet eget kapital	153 586 934	-1 112 763	0	154 699 697
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	12 758 264	1 112 763	89 758	11 555 743
Årets resultat	231 159	231 159	-89 758	89 758
Summa fritt eget kapital	12 989 422	1 343 922	0	11 645 501
Summa eget kapital	166 576 356	231 159	0	166 345 198

**Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	3 773 697	4 676 545
Reservering enligt stämmobeslut	370 400	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-1 483 163	-902 848
Vid årets slut	2 660 934	3 773 697

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,900 %	40 000 000	40 000 000	2015-03-01
Stadshypotek AB	3,660 %	30 000 000	30 000 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	2,350 %	35 000 000	37 300 000	2014-03-03
Stadshypotek AB	3,890 %	30 000 000	30 000 000	2016-10-30
Stadshypotek AB	3,150 %	20 000 000	20 000 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	2,490 %	3 000 000	3 000 000	2014-02-06
Stadshypotek AB	3,370 %	5 000 000	5 000 000	2014-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		163 000 000	165 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-400 000	
		163 000 000	164 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 158 000 000 kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

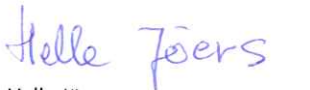
	2013-12-31	2012-12-31
Fastsköts entreprenad	39 806	11 182
Städning entreprenad	22 210	22 210
El	176 290	207 975
Värme	239 083	283 480
Vatten	0	16 363
Sophämtning	8 477	6 203
Extern revisor	30 000	25 000
Ränta	655 539	726 677
Snöröjning	0	118 957
	1 171 405	1 418 047

BROMMA den 17 / 2 2014


Bo Wennérstrand
Ordförande


Gunilla Bergheden
Sekreterare


Svante Astermo
Ledamot


Helle Jöers
Ledamot


Eva Ögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2014


Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkeslund Nr1 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Åkeslund Nr1s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åkeslund Nr1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

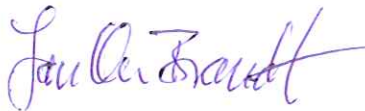
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 mars 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

