

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åkeslund Nr1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2014 och 2023. Vad som de facto utförs, kan anpassas till uppkomna behov. En revidering av planen görs 2017.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

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

Viera Larsson	Suppleant
Ulf Rosaby	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 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Svante Astermo

Sammanställande

Christer Bergheden

Eva-Karin Lennartsson Åström

Tove Stenbeck

Ulla Westman

Portvärdar

Agnetta Johansson

Port 85

Åke Peterson

Port 87

Mona Jämsmark

Port 89

Ulla Westman

Port 91

Marie-Louise Löfgren

Port 93

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYMILEN 1	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrevs om 2016 med verkan från 2017-07-01. Det nya avtalet innebär en avgiftssänkning med 6,9 %.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

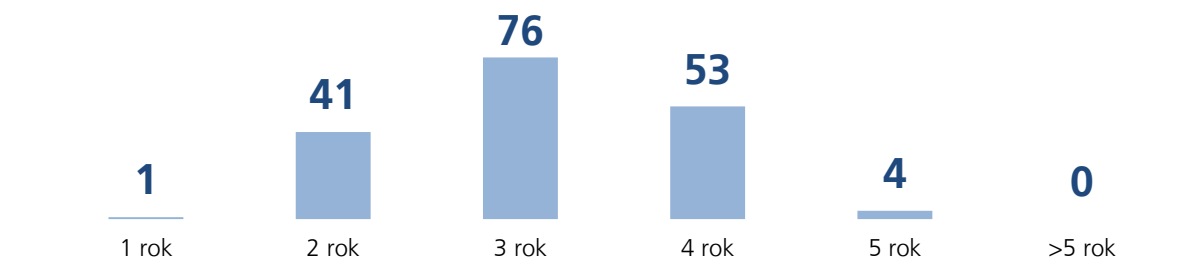
Värdeåret är 1998.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid t.o.m.
Vårdboende, lägenheter	1 511 m ²	2024-10-30
Vårdboende, gemensamma ytor	1 549 m ²	2024-10-30
Förskola	534 m ²	2026-05-31
Kontor	490 m ²	2020-02-18
Sjukgym-lokal	314 m ²	2017-03-31
Hemsjukvård	110 m ²	2019-04-30
Tandläkare	61 m ²	2018-09-30
Telecentral	26 m ²	2018-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	2 st, en dambastu, en herrbastu
Gemensamhetslokaler	Gullvivan och Lupinen
Övernattningslägenheter	2 st, en med 4 bäddar, en med 2 bäddar
Övrigt	Motionslokal, bordtennisrum, snickerilokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny styr-och övervakningsutrustning	2016	Avslutas 2017
Byte av belysning i punkthus, garage och utomhus	2016	
OVK i ombyggnadshuset	2016	
Uppgradering av tvättstugor	2016	
Planerat underhåll	År	
Ny styr-och övervakningsutrustning	2017	
Byte av belysning i ombyggnadshuset	2017	
Renovering av hiss, entré 93	2017	
Byte av undertak, Vardaga	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Informationstidning

Informationstidningen "Åkeslund Nr1" med Gunilla Bergheden, Eva-Carin Carltoft och Viera Larsson i redaktionen har utkommit med fyra nummer under år 2016. I samtliga nummer har informerats i aktuella frågor. Tidningens spalter har också varit öppna för inlägg från medlemmarna. "Åkeslund Nr1" både produceras och trycks internt.

Hemsida

På föreningens hemsida, **www.akeslundnr1**, 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. 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 system där den preliminära avgiften ersätts med direktmätning från närmast föregående kvartal. Systemet gör att föreningen slipper årliga avstämningar och ger därigenom minskad administration.

Den totala elförbrukningen 2016 uppgick till 1 347 888 kWh och kostade 1 505 686 kr. Av detta förbrukades 50 % i allmänna utrymmen (hissar, utebelysning, tvättstugor, korridorbelysning, ventilation etc.), 30 % i lägenheterna och 20 % av våra hyresgäster. Elkostnaden (inkl. nätavgifter, energiskatt och moms) var 112 öre/kWh, varav elhandelspriset utgör 38 öre/kWh. Fjärrvärmen kostade 1 997 741 kr (2 324 MWh).

Gemensamma lokaler

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

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

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

Föreningens medlemmar disponerar under kvällstid och helger även en välutrustad träningslokal (gym) med tillhörande bastu. Denna är belägen i de lokaler som Bromma Fysioterapi AB hyr av oss. Adress Tunnlandsvägen 99. (Se även under stycket "Händelser efter året")

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

På plan 1 i ombyggnadshuset finns en mycket välutrustad snickarverkstad som fått namnet "Snickerboa". Här nere finns också ett pingisbord.

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

Föreningens fastighetskontor är beläget på plan 2 i ombyggnadshuset.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Trivselaktiviteter under året som gått

ADVENTSKAFFE: Söndagen den 18 december anordnade portvärdarna enligt den årliga traditionen adventskaffe i Gullvivan. Kaffe med dopp serverades och det bjöds på vacker sång och musik.

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

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

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

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

QIGONG: Måndagar i Gullvivan. Ledare Harriet Sohlman.

Föreningens ekonomi

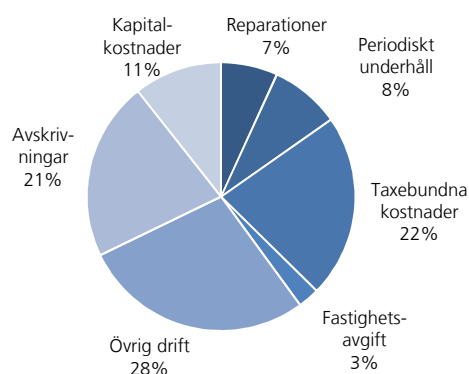
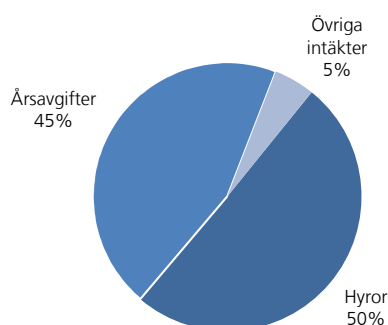
Under 2016 har lånen amorterats ned med 6 miljoner kronor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 892 317	5 744 982
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 900 598	19 951 206
Finansiella intäkter	2 119	5 449
Minskning kortfristiga fordringar	35 078	8 991
Ökning av kortfristiga skulder	150 951	0
	20 088 746	19 965 646
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 234 426	11 582 766
Finansiella kostnader	1 901 967	2 412 403
Minskning av långfristiga skulder	6 000 000	7 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	823 141
	20 136 393	21 818 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 844 670	3 892 317
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-47 647	-1 852 665

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2016 har vi fortsatt att amortera ner föreningens lån, som vid årsskiftet 2016/2017 uppgick till 147 Mkr. Genomsnittsränta under 2016 har varit 1,27 %. Som jämförelse kan nämnas att när Länsstyrelsen beslutade att godkänna den ekonomiska planen för föreningen den 18 juni 1998, så angavs ursprungliga lån till 197,8 Mkr och genomsnittsräntan till 6,0 %. Under den första tioårsperioden till och med år 2008 kunde vi amortera ner lånen med 50 Mkr till 147,9 Mkr.

För att finansiera den stora ombyggnaden som genomfördes under 2009 tog vi upp nya lån på totalt 48 Mkr från Handelsbanken. Våra dåvarande lån på totalt 195,9 Mkr har vi under de senaste åtta åren amorterat ner med totalt 48,9 Mkr varav 6 Mkr under 2016. Anledningen till detta är att vi redan 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 äldreboende från Länsstyrelsen. Försäljning av sex nybyggda bostadsrättslägenheter inbringade ytterligare 12 Mkr.

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

När föreningen bildades ställde Handelsbanken krav på en årlig avgiftshöjning med 3 %. Redan efter ett år kunde vi övertyga banken om att det kravet borde slopas och så blev också fallet. Strategin med att kontinuerligt prioritera amortering av lånen har också medfört att vi kunnat sänka månadsavgifterna med 10 % vid två tillfällen och senast från och med den 1 januari 2015.

Under förutsättning att inga oförutsedda väsentliga räntehöjningar sker under 2017 och att vi kan hålla oss inom kalkylerade budgetramar för underhåll och drift, vilket allt hittills talar för, kommer vi att kunna fortsätta verksamheten med en stabil ekonomi i vår förening.

Följande underhållsarbeten har utförts under år 2016

Förutom dagligt löpande underhåll, bevakning och åtgärder av fel, kan nämnas att året kan sammanfattas i planerade åtgärder, bland annat start av två viktiga projekt, och akuta åtgärder, som vattenskador, och i slutet av året, inbrott.

- Upphandling och start av två projekt - SÖ-projektet, Styr och Övervakning av värme och ventilation. Föryngring och effektivisering av vår styr och övervakningsutrustning, avslutas under 2017
- Belysning, byte av belysning i punkthusen, utomhus, garaget och under 2017 i ombyggnadshuset
- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) i ombyggnadshuset
- Anpassning av Fysioterapins tidigare lokaler på plan 2 till Spiras förskoleverksamhet
- Byte av uttjänta tvättmaskiner i tvättstugorna
- SBA, systematiskt brandsäkerhetsarbete, avstämning och åtgärder enligt brandsäkerhetsföreskrifter. Gränsdragning mot våra hyresgäster och start av användande av Cupolas/Driftias system för registrering av rondering, brister och åtgärder
- Stamspolning i ombyggnadshuset
- Vattenskador pga. stopp i rör, trasiga rör och oaktsamhet. Många vattenskador i både ombyggnadshuset, punkthusen och Vardaga. Översyn av gamla rör och åtgärder pågår och slutförs under början av 2017
- Byte av grundvattenpump i källaren i ombyggnadshuset

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st
Överlåtelse under året: 20 st
Genomsnittspris per kvm var 51 499 kr
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 241 st
Tillkommande medlemmar: 25 st
Avgående medlemmar: 23 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 243 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	575	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 508	9 897	10 349	10 543
Lån/m ² totalyta	7 536	7 843	8 208	8 356
Elkostnad/m ² totalyta	77	75	84	89
Värmekostnad/m ² totalyta	102	94	98	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	123	263	320
Soliditet (%)	53	52	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 887	2 082	372	231
Nettoomsättning (tkr)	19 873	19 921	20 955	21 032

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	2 814 999	2 000 000	-2 213 206	3 028 205
S:a bundet eget kapital	153 740 999	2 000 000	-2 213 206	153 954 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 290 011	-2 000 000	4 295 370	12 994 641
Årets resultat	1 887 003	1 887 003	-2 082 164	2 082 164
S:a fritt eget kapital	17 177 015	-112 997	2 213 206	15 076 805
S:a eget kapital	170 918 014	1 887 003	0	169 031 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 887 003
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	17 290 011
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	17 177 014

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 529 135
att i ny räkning överförs	17 706 149

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 872 865	19 920 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 734	30 450
Summa rörelseintäkter		19 900 598	19 951 206
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 224 198	-10 917 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-764 317	-430 505
Personalkostnader	Not 6	-245 912	-235 141
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 879 321	-3 879 321
Summa rörelsekostnader		-16 113 747	-15 462 087
RÖRELSERESULTAT		3 786 851	4 489 119
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 119	5 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 901 967	-2 412 403
Summa finansiella poster		-1 899 848	-2 406 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 887 003	2 082 164
ÅRETS RESULTAT		1 887 003	2 082 164

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	318 104 311	321 983 632
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		318 104 311	321 983 632
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		318 109 311	321 988 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 930 448	4 005 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	525 384	528 848
Summa kortfristiga fordringar		4 455 832	4 534 673
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		9 535	9 535
		9 535	9 535
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 885
Summa kassa och bank		0	3 885
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 465 367	4 548 092
SUMMA TILLGÅNGAR		322 574 678	326 536 724

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 926 000	150 926 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 814 999	3 028 205
Summa bundet eget kapital		153 740 999	153 954 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 290 011	12 994 641
Årets resultat		1 887 003	2 082 164
Summa fritt eget kapital		17 177 015	15 076 805
SUMMA EGET KAPITAL		170 918 014	169 031 010
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	147 000 000	153 000 000
Summa långfristiga skulder		147 000 000	153 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		576 270	492 598
Övriga skulder		80 606	323 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 999 789	3 689 978
Summa kortfristiga skulder		4 656 665	4 505 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		322 574 678	326 536 724

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	8 899 827	8 895 472
Hyror lokaler momspliktiga	763 708	760 545
Hyror lokaler	7 847 911	7 949 995
Hyror parkering moms	349 662	352 764
Hyror garage moms	40 486	26 700
Hyror parkering	279 287	154 043
Hyror garage	574 545	588 407
Hyror förråd	163 900	162 600
Hyesrabatt	-112 965	-90 515
Vatten-/värmeintäkter	6 100	1 525
Elintäkter	974 799	998 484
Elintäkter moms	37 065	31 985
Värmeintäkter	11 000	11 000
Gemensamhetslokal	11 000	19 500
Avgift andrahandsuthyrning	2 952	0
Gästlägenhet	23 500	58 200
Öresutjämning	87	52
	19 872 865	19 920 756

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	7 324	0
	Försäkringsersättning	0	6 906
	Övriga intäkter	20 410	23 544
		27 734	30 450
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	409 025	434 725
	Fastighetsskötsel beställning	61 140	138 883
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	346 915	346 397
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 727	163 815
	Snöröjning/sandning	234 146	222 622
	Städning entreprenad	250 899	250 682
	Städning enligt beställning	23 483	969
	Mattvätt/Hyrmattor	21 711	19 886
	OVK Obl. Ventilationskontroll	96 861	0
	Hissbesiktning	6 464	6 288
	Bevakning	3 445	0
	Gemensamma utrymmen	449	9 251
	Garage	139 782	138 964
	Sophantering	22 944	0
	Gård	199	0
	Serviceavtal	187 663	183 574
	Förbrukningsmateriel	57 622	52 297
	Brandskydd	135 073	189 544
	Fordon	2 985	0
		2 080 533	2 157 896
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	74 287	20 675
	Brf Lägenheter	9 469	42 955
	Lokaler	60 918	52 786
	Förskola	25 480	13 000
	Gemensamma utrymmen	6 720	0
	Tvättstuga	28 248	24 968
	Entré/trapphus	23 605	13 495
	Lås	11 491	24 855
	VVS	491 340	35 010
	Värmeanläggning/undercentral	9 457	7 679
	Ventilation	149 680	22 180
	Elinstallationer	29 052	7 644
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 500
	Bredband	2 127	9 628
	Hiss	18 277	4 910
	Tak	0	60 135
	Fasad	16 853	0
	Fönster	32 022	1 646
	Balkonger/altaner	0	2 856
	Mark/gård/utemiljö	10 370	0
	Garage/parkering	3 109	27 335
	Skador/klotter/skadegörelse	727	5 622
	Vattenskada	228 584	2 961
		1 231 817	388 840

Not 4 fortsättning	2016	2015
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	36 042
Lokaler	0	0
Gemensamma utrymmen	0	190 705
Tvättstuga	92 150	168 125
Installationer	507 364	193 860
VVS	0	0
Elinstallationer	789 622	0
Hiss	100 650	65 625
Tak	39 349	0
Fasad	0	36 364
Fönster	0	1 247 893
Balkonger/altaner	0	274 591
	1 529 135	2 213 206
Taxebundna kostnader		
El	1 505 686	1 462 652
Värme	1 997 741	1 842 782
Vatten	270 205	253 291
Sophämtning/renhållning	208 577	224 169
	3 982 208	3 782 895
Övriga driftkostnader		
Försäkring	193 464	190 023
Självrisk	44 300	46 400
Tomträttsavgäld	1 588 800	1 588 800
Kabel-TV	90 725	108 136
Bredband	8 787	8 783
	1 926 076	1 942 142
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	474 430	432 140
TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 224 198	10 917 120

Not 5	2016	2015
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	6 300	4 188
Tele- och datakommunikation	28 845	30 070
Juridiska Åtgärder	170 222	0
Inkassering avgift/hyra	2 550	1 447
Övriga förluster	184	0
Revisionsarvode extern revisor	19 897	19 880
Föreningskostnader	13 148	-13 228
Styrelseomkostnader	24 582	14 084
Fritids- och trivselkostnader	12 736	7 889
Studieverksamhet	5 472	3 914
Förvaltningsarvode	219 917	211 126
Förvaltningsarvoden övriga	0	350
Administration	44 302	36 804
Korttidsinventarier	199	8 578
Konsultarvode	202 307	91 748
Föreningsavgifter	4 925	4 925
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 730	8 730
	764 317	430 505

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	210 875	211 150
	Kostnadsersättningar	0	88
	Sociala kostnader	35 037	23 903
		245 912	235 141

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 364 071	3 364 071
	Förbättringar	515 250	515 250
		3 879 321	3 879 321

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	379 010 212	379 010 212
	Utgående anskaffningsvärde	379 010 212	379 010 212
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-57 026 580	-53 147 259
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 879 321	-3 879 321
	Utgående avskrivning enligt plan	-60 905 901	-57 026 580
	Planenligt restvärde vid årets slut	318 104 311	321 983 632
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	219 600 000	227 600 000
	Taxeringsvärde mark	132 947 000	117 268 000
		352 547 000	344 868 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	333 000 000	329 000 000
	Lokaler	19 547 000	15 868 000
		352 547 000	344 868 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 618	13 618
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 618	13 618
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 618	-13 618
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 618	-13 618
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	40 802	40 050
	Skattefordran	8 008	50 298
	Klientmedel hos SBC	3 844 670	3 888 432
	Fordringar	36 968	27 045
		3 930 448	4 005 825
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	81 190	79 797
	Kabel-TV	22 572	27 684
	Tomträttsavgäld	397 200	397 200
	Serviceavtal	15 692	15 437
	Medlemsavgift SBC ek för	8 730	8 730
		525 384	528 848

Not 13 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
SBC, 1 200 aktier	9 535	33 360	9 535
	9 535	33 360	9 535

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	3 028 205	2 768 814
Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Enligt föreningsstämmans beslut 14/5 2007	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 213 206	-1 740 609
Vid årets slut	2 814 999	3 028 205

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	35 000 000	35 000 000	2018-06-01
Handelsbanken	0,970 %	30 000 000	30 000 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,550 %	40 000 000	40 000 000	2017-06-01
Handelsbanken	0,550 %	30 000 000	30 000 000	2017-10-30
Handelsbanken	0,860 %	12 000 000	18 000 000	2017-02-02
Summa skulder till kreditinstitut		147 000 000	153 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		147 000 000	153 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 000 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	195 805 000	195 805 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Städning entreprenad	20 908	20 890
	El	158 005	150 081
	Värme	202 144	192 308
	Sophämtning	11 000	10 669
	Extern revisor	20 000	20 000
	Ränta	132 573	302 280
	Snöröjning	88 095	33 203
	Periodiskt underhåll	2 239	0
	Fastighetsskötsel	64 772	11 192
	Reparationer	324 084	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	2 948 815	2 949 355
	Förbrukningsmaterial	5 770	0
	Brandskydd	9 935	0
	Konsultarvoden	3 607	0
	Juridiska åtgärder	6 218	0
	Moms	1 624	0
		3 999 789	3 689 978

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Händelser efter året

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

En av våra lokalhyresgäster, Bromma Fysioterapi, kom med ett oväntat besked den 1 januari 2017, nämligen att de inte ville förlänga hyreskontraktet med oss utan istället flyttar hela sin verksamhet till en lokal i Blackeberg, som de hyr sedan den 1 juni 2016. De meddelade också att de avsåg att flytta senast den 31 mars. Av den anledningen har vi omedelbart igångsatt arbetet att med hjälp av en lokalmäklare finna en ny hyresgäst till den aktuella lokalen.

Under första halvåret 2017 kommer vi att uppdatera vår Underhållsplan för en ny period, nämligen 2017 – 2027.

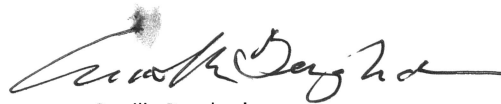
De mest omfattande planerade åtgärderna under år 2017 är

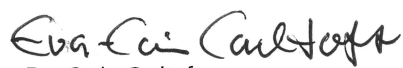
- Slutförande av belysningsprojektet och SÖ-projektet.
- Renovering av hissen i port nr 93
- Utbyte av gamla avlopps- och dagvattenrör i ombyggnadshuset
- Byte till nya filter för inluften i alla lägenheter i punkthusen
- Utbyte av innertaksplattor i 44 st lägenheter på Vardaga
- Åtgärder för förbättrad säkerhet och förhindrande av inbrott, som bättre skalskydd, fler kameror för övervakning och nytt inpasseringssystem

Styrelsens underskrifter

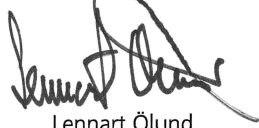
BROMMA den 20 / 2 2017


Bo Wennerstrand
Ordförande


Gunilla Bergheden
Sekreterare


Eva-Carin Carltoft
Ledamot


Örjan Grape
Ledamot


Lennart Ölund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2017


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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 2016 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 revisionssed 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 förtlöpande 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 30 mars 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor