

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011.

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 1998-03-23 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.

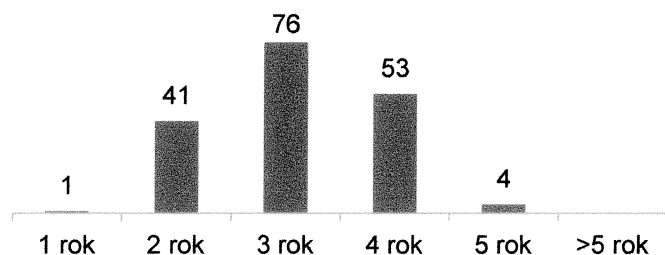
Fastighetens värdeår är 1998.

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 och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året varav en genom arv och en genom exekutiv auktion.

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	2009–2012
telecentral	26 kvm	2012–2015
hemsjukvård	110 kvm	2010–2013

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	2 st, en dambastu, en herrbastu
Gemensamhetslokal	Gullvivan
Övernattningslägenheter	2 st, en med 4 bäddar, en med 2 bäddar
Övrigt	Motionslokal, bordtennisrum, snickerilokal
Gemensamhetslokal	Lupinen

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	Stuvsta Vitvaruservice
Skötsel av grönytor, snöröjning	Elfströms Trädgårdsanläggningar
Sophantering	Renhållningsförvaltningen
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Teknisk förvaltning	Wennerberget/Driftia

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Wennerstrand	Ordförande
Berit Grimskog Stavreus	Sekreterare
Gunilla Bergheden	Ledamot
Svante Astermo	Ledamot
Helle Jöers	Ledamot
Eva Ögren	Suppleant
Jan Ekhult	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Wennerstrand, Helle Jöers, Berit Grimskog Stavreus, Svante Astermo, Gunilla Bergheden, Jan Ekhult och Eva Ögren

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunilla Wallberg	Ordinarie Extern	Amilon
Johan Amilon	Suppleant Extern	Amilon


Valberedning

Gunnar Svensson, sammankallande

Eva Lagerstedt

Sven Blomgren

Örjan Grape

Lars Rönnhedh 

Portvärdar

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-11.

Extra föreningsstämma hölls 2011-05-23. Ärende: Fråga om golvplattor i entré.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2011 har vi fortsatt att amortera ner föreningens lån, som för närvarande uppgår till 166,7 Mkr med en genomsnittsränta på 3,58%. 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. Efter försäljningen av de sex nybyggda bostadsrättslägenheterna, som totalt inbringade 12 Mkr, och som slutfördes under 2010 har vi under tre år amorterat ner lånen med sammanlagt 29,2 Mkr varav 1,4 Mkr under 2011. 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. 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. 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 25%.

Följande underhållsarbeten har utförts under år 2011

- Ombyggnad av värmesystemet har gjorts i ombyggnadshuset. Värmen hos Carema ska nu kunna regleras separat. En del radiatorer har bytts ut hos Carema och i Gullvivan.
- Nytt golv har lagts innanför entrén till port 93 eftersom det gamla reste sig och plattorna satt lösa.
- Installationen av elkablar i stuprören har kompletterats för att förhindra isbildning och stopp i rören.
- Belysningen på markparkeringen och gångvägarna har setts över och åtgärdats.
- Motorer till fläktsystemen har bytts.
- Två vattenskador på höghusdelen i ombyggnadshuset har föranlett omläggning av tak och putsning av fasaden ovan 93:ans port.
- Läckande tak på låghusdelen har åtgärdats.
- Komplettering av bord och stolar utanför portarna samt upprustning av lekplatsen har utförts.
- Bommar har uppsatts på gång- och cykelvägen utanför SPIRA för att minska risken för påkörning.
- Vattenskada i Gullvivan har torkats med värmefäktar och väggen har återställt. *ig*

- Flaggstång utanför Carema har satts upp.
- Obligatorisk ventilationskontroll, s.k. OVK har genomförts.
- Sprinkler och brandlarm har besiktigats enligt underhållsplanen.
- Tartanbeläggning på cykelbana hos SPIRA har utförts för att minska ljudstörningar.
- Plåtskoning på tröskeln till garaget har monterats då höjdskillnaden var så stor att bilarna skrapade i.
- Alla entrépartier har slipats och lackats.

Informationstidning

Informationstidningen "Åkeslund Nr1" med Gunnar Svensson som redaktör har utkommit med sex nummer under år 2011. 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 250 ex/nr på Norrmalmstryckeriet, Sollentuna. Tidningen trycks i A4-format, fyrfärg.

En egen hemsida

Föreningen har också en egen hemsida, www.akeslundnr1. Där lämnas en omfattande information om vår bostadsrättsförening. Där kan man vidare hämta hem informationstidningen "Åkeslund Nr1", föreningens stadgar, trivselregler samt protokoll från senaste årsstämmor. Särskild information finns vidare för mäklare och andra intresserade.

Information till nyinflyttade

Speciellt viktigt är att nyinflyttade medlemmar får snabb och korrekt information. Varje nyinflyttad får därför via en av föreningens fem portvärdar personlig kontakt varvid den nyinflyttade hälsas välkommen. Han/hon får också en mapp där all aktuell och relevant information samlats. Information för nyinflyttade finns även på föreningens hemsida.

Individuell elmätning

Föreningen har individuell elmätning vilket innebär att samtliga lägenheters elmätare varje natt rapporterar aktuell förbrukning till en central dator. Därifrån görs en årlig avstämning mot den preliminära elavgift som medlemmarna betalat i anslutning till månadsavgiften. Systemet ger stor möjlighet till individuell besparing.

Elförbrukningen 2011 var 1 186 556 kWh och kostade totalt 1 881 202 kr. Av detta förbrukades 43,3% för allmänna utrymmen (hissar, utebelysning, tvättstugor, korridorbelysning, ventilation etc), 35,2% av lägenheterna och 21,5% av lokalhyresgästerna. Elkostnaden var (inkl nätpris, energiskatt, abonnemang samt moms) totalt 160 öre/kWh. Elhandelspriset på 52 öre/kWh är bundet till 2014-12-31. Fjärrvärmens kostade 2011 totalt 1 726 754 kr.

Installation av fibernät

Efter utredning, offertförfrågan, utvärdering, grundlig information och stämmobeslut gjorde föreningens nätgrupp en upphandling av installation och driftsättning av ett fibernät i hela Brf Åkeslund Nr1. Installation av fiber och mediaskåp utfördes av KTEC som efter besiktning och godkännande överlämnade nätet till OpenNet för drift av nätet. Via OpenNet ges medlemmarna nu möjlighet att köpa tjänster från ett stort antal bredbands-, telefoni- och TV-operatörer. *uy*

Alla medlemmar så när som på två har ett mediaskåp med fiber inne i lägenheten. Lokalhyresgästerna har erbjudits mediaskåp, några har anslutit sig mot avgift, men alla har fått fiber för framtida anslutning. Nätet ger möjlighet till snabbare internetuppkoppling, ip-telefoni och digital-TV.

Utnyttjandet är ännu så länge ganska begränsat men ökar stadigt. Brf Åkeslund Nr1 har också tecknat avtal med Veteranpoolen om routerinstallation och felavhjälpande IT-service.

Föreningens koax-nät kommer att finnas kvar och avtalet med Comhem om leverans av analoga TV-kanaler löper till maj 2013. Avsikten är att koax-nätet även efter 2013 ska finnas kvar.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns två övernattningslägenheter (Vitsippan och Blåsippan) på plan 2 i ombyggnadshuset och vid Tunnländsvägen 97 finns samlingslokalen Gullvivan. Alla lokalerna är avsedda för uthyrning till medlemmarna. Bokning sker genom Helle Jöers, Tunnländsvägen 91. Bokningstelefon 076-25 25 777.

Festlokalen Gullvivan utnyttjas flitigt av medlemmarna och har dessutom använts för gemensamma aktiviteter, föreningsmöten, styrelsemöten, driftmöten och för sammanträden etc. I lokalen har också byggts upp ett bibliotek som sköts av medlemmen Gunnel Sternå. Biblioteket är i princip öppet alla fredagar kl 9.30-11.

Föreningen disponerar kvällstid och under helger även en motionslokal samt en herr- och en dambastu i anslutning till Brommaplans Fysioterapi & Sjukgymnastik, Tunnländsvägen 99.

Sedan år 2009 har föreningen också två nya gemensamhetslokaler, en snickarverkstad på plan 1 och en gemensamhetslokal på plan 2 i anslutning till entrén Tunnländsvägen 93. Lokalen på plan 2 har döpts till Lupinen medan snickarverkstaden fått namnet "Snickerboa".


Föreningens fastighetskontor finns på plan 2 i ombyggnadshuset. Lokalen är på 23 kvm.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under år 2011 har vi genomfört periodiskt underhåll för 1,2 Mkr. Den i oktober 2010 reviderade underhållsplanen anger förslag till underhållsåtgärder under perioden 2011-2020 med en genomsnittlig nivå på just 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 anlitate experter kommer fram till. Det är i sammanhanget viktigt att prioritera förebyggande underhållsåtgärder för att undvika störningar i försörjningssystemen och akuta reparationer. Vissa målning- och takarbeten är inplanerade till våren 2012.

Sammanfattningsvis har vi i styrelsen gjort bedömningen att någon avgiftshöjning för 2012 inte var nödvändig. Under förutsättning att inga oförutsedda räntehöjningar sker under 2012 och att vi kan hålla oss inom kalkylerade budgetramar för driften, vilket allt hittills talar för, kommer vi att kunna fortsätta verksamheten med en stabil ekonomi i vår förening. 

Verksamhet under året som gått

Under våren anordnade föreningen en kulturkväll den 28 april. Inför en välbesatt festlokal Gullvivan berättade Ivar Lo-Johansson-pristagaren och litteraturvetaren Margareta Wersäll om sin bok "Ivar Lo-Johansson och kärleken. Om kvinnorna i hans liv och verk".

Årets städdag arrangerades av trädgårdsutskottet den 16 april. Femtioalet medlemmar krattade gräsmattor och rensade gångar och rabatter under ett par timmar och efteråt bjöd föreningen traditionsenligt på varmkorv med bröd.

Vid en extra föreningsstämma den 23 maj beslutades att säga nej till en begäran om att bryta upp och lägga om ett reparerat klinkergolv innanför entrén till port 93.

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

AKVARELLKURS: Hålls i Gullvivan på onsdagar tio gånger varje vår och höst. Kontaktperson: Astrid Eriksson

BIBLIOTEKET: Finns i Gullvivan 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 Gullvivan.

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

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

Kontaktperson: Gunnar Svensson

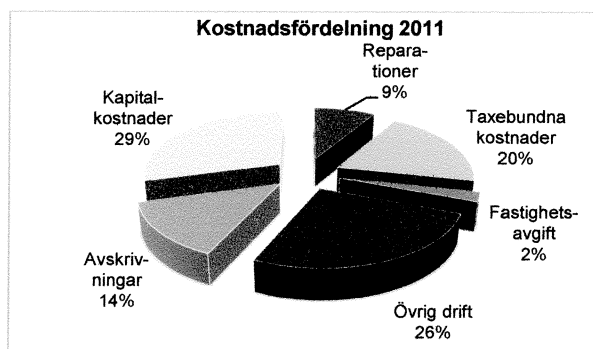
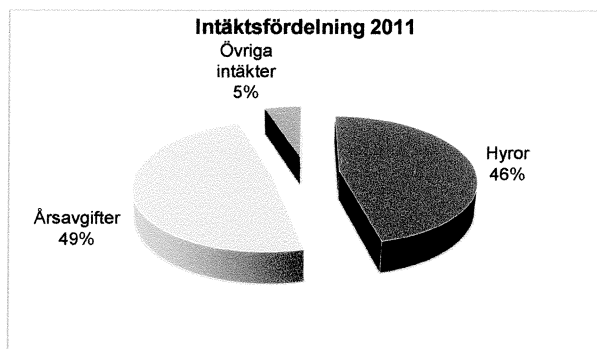
STAVGÅNG: Stavgång från port 89 varje torsdag. Ledare Siw Boman.

TRÄDGÅRDSUTSKOTTET: Möten varje månad och därtill arbetsförmiddagar onsdagar. Kontaktperson:

Mona Jämsmark. *by*

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 520 kvm bostäder och 2 641 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	640	638	640	641
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 799	1 728	1 544	1 696
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 783	10 873	12 295	9 950
Elkostnad/kvm totalyta	89	90	80	82
Värmekostnad/kvm uthyrd yta	82	85	60	46
Vattenkostnad/kvm uthyrd yta	11	10	10	9
Kapitalkostnad/kvm uthyrd yta	281	219	217	334

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering. *ly*

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 503
balanserad vinst	<u>10 576 392</u>
summa balanserat resultat	10 652 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att av föreningens reparationsfond ianspråkats	-902 848
att i ny räkning balanseras	<u>11 555 743</u>
	10 652 895

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI – 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	19 283 195	18 819 246
Övriga rörelseintäkter		1 034 003	1 218 759
		20 317 198	20 038 005
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-2 304 352	-2 151 799
Reparationer		-509 512	-713 620
Periodiskt underhåll		-1 212 068	-1 364 812
Taxebundna kostnader		-4 015 649	-4 086 720
Övriga driftskostnader		-1 908 508	-1 913 796
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-487 380	-486 016
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-842 825	-980 825
Personalkostnader		-205 486	-123 339
Avskrivningar		-2 821 841	-3 761 546
		-14 307 620	-15 582 472
RÖRELSERESULTAT		6 009 578	4 455 533
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av långfristiga placeringar		0	-1 280
Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar		680	0
Ränteintäkter		10 150	11 459
Räntekostnader		-5 943 905	-4 636 670
Räntebidrag		0	216 583
		-5 933 075	-4 409 908
ÅRETS RESULTAT		76 503	45 625

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	334 879 060	335 311 436
Maskiner och inventarier	Not 4	5 447	8 171
		334 884 507	335 319 607
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	5 120	4 440
		10 120	9 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		334 894 627	335 329 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 914
Skattefordringar		231 074	195 684
Övriga fordringar		-25 332	2 046
Förutbetalda kostnader	Not 6	502 674	507 131
Upplupna intäkter		81 546	76 744
Upplupna räntebidrag		0	15 049
		789 962	809 568
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		495	1 233
SBC klientmedel i SHB		2 704 447	2 192 577
		2 704 942	2 193 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 494 904	3 003 378
SUMMA TILLGÅNGAR		338 389 531	338 332 426

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 516 500	43 516 500
Upplåtelseavgifter		107 409 500	107 409 500
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 676 545	5 732 157
		155 602 545	156 658 157
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 576 392	9 475 155
Årets resultat		76 503	45 625
		10 652 895	9 520 780
SUMMA EGET KAPITAL		166 255 440	166 178 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	166 300 000	167 700 000
		166 300 000	167 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	400 000	400 000
Leverantörsskulder		722 897	920 471
Övriga kortfristiga skulder		150 633	141 845
Upplupna kostnader	Not 10	1 464 523	1 551 014
Förutbetalda avgifter och hyror		3 096 038	1 440 159
		5 834 091	4 453 489
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		338 389 531	338 332 426
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	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).

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

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	1%
Fastighetsförbättringar	0,75%	1%
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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	9 887 374	9 858 940
Hysesintäkter	9 395 821	8 960 306
	19 283 195	18 819 246

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

	2011	2010
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	404 889	342 840
Fastighetsskötsel enligt beställning	488 657	519 264
Fastighetsskötsel gård entreprenad	333 083	310 919
Fastighetsskötsel gård beställning	283 533	0
Snöröjning/sandning	64 555	141 268
Städning entreprenad	237 471	234 902
Städning enligt beställning	26 516	25 460
Mattvätt/Hyrmattor	21 707	23 305
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	29 224	0
Hissbesiktning	5 405	5 295
Bevakning	185 077	253 890
Gemensamma utrymmen	3 555	35 911
Gård	24 229	72 146
Serviceavtal	121 366	125 292
Förbrukningsmateriel	2 052	4 309
Störningsjour och larm	49 450	0
Brandskydd	23 585	56 997
	2 304 352	2 151 799

Reparationer

Fastighet förbättringar	1 877	42 539
Hyreslägenheter	3 781	35 574
Lokaler	15 869	59 578
Förskola	0	37 733
Gemensamma utrymmen	4 885	6 135
Tvättstuga	18 487	29 499
Sophantering/återvinning	16 093	57 722
Bastu/pool	771	0
Entré/trapphus	16 765	45 574
Lås	18 467	30 362
VVS	15 426	201 171
Värmeanläggning/undercentral	99 376	50 936
Elinstallationer	54 362	40 632
Tak	48 074	0
Fönster	1 413	0
Balkonger/altaner	0	38 005
Mark/gård/utemiljö	97 787	30 734
Garage/parkering	0	7 428
Vattenskada	96 079	0
	509 512	713 620

Periodiskt underhåll	2011	2010
Byggnad	0	301 558
Lägenhet	75 337	0
Förskola	37 540	0
Gemensamma utrymmen	0	269 956
Entré/trapphus	239 294	0
Värmeanläggning	0	214 270
Ventilation	278 427	52 000
Tak	413 654	0
Mark/gård/utemiljö	167 816	153 827
Garage/parkering	0	373 200
	1 212 068	1 364 812
Taxebundna kostnader		
El	1 881 203	1 898 491
Värme	1 726 764	1 790 328
Vatten	226 740	216 130
Sophämtning/renhållning	180 942	117 885
Grovsopor	0	63 886
	4 015 649	4 086 720
Övriga driftskostnader		
Försäkring	159 158	174 650
Tomträttsavgäld	1 589 352	1 588 800
Kabel-TV	144 834	150 346
Bredband	15 164	0
	1 908 508	1 913 796
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	487 380	486 016

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2011	2010
Kreditupplysning	4 932	700
Medlemsinformation	41 819	34 150
Tele och datakommunikation	54 257	48 250
Befarade förluster	3 938	0
Revisionsarvode extern revisor	31 000	27 000
Föreningskostnader	20 105	33 813
Styrelseomkostnader	28 459	10 175
Fritids och Trivselkostnader	10 369	14 293
Studieverksamhet	16 924	0
Förvaltningsarvode	174 404	169 883
Förvaltningsarvoden övriga	170 495	7 414
Administration	49 496	29 685
Korttidsinventarier	14 850	69 756
Konsultarvode	208 518	522 446
Föreningsavgifter	4 950	4 950
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 310	8 310
	842 825	980 825

Följande ersättningar har utgått

Styrelsearvode	141 300	97 500
Övriga arvoden	43 900	15 000
Sociala kostnader	20 286	10 839
	205 486	123 339

Avskrivningar

Byggnad	2 502 000	3 336 000
Förbättringar	317 117	422 823
Maskiner	2 724	2 724
	2 821 841	3 761 546

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	14 307 620	15 582 472
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	375 882 259	333 600 000
Nyanskaffningar	2 386 740	42 282 259
Utgående anskaffningsvärde	378 268 999	375 882 259
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-40 570 823	-36 812 000
Årets avskrivningar enligt plan	-2 819 117	-3 758 823
Utgående avskrivning enligt plan	-43 389 940	-40 570 823
Planenligt restvärde vid årets slut	334 879 060	335 311 436
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	238 000 000	238 400 000
Taxeringsvärde mark	112 094 000	112 362 000
	350 094 000	350 762 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	330 000 000	330 000 000
Lokaler	20 094 000	20 762 000
	350 094 000	350 762 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 618	13 618
Utgående anskaffningsvärde	13 618	13 618
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 447	-2 724
Årets avskrivningar enligt plan	-2 724	-2 723
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 171	-5 447
Redovisat restvärde vid årets slut	5 447	8 172

Not 5		Bokfört	Verkligt	Bokfört
LÅNGFRISTIGA	Nominellt	värde	värde	värde
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	värde	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
SBC, 400 aktier	10 000	5 120	5 120	4 440
		5 120	5 120	4 440

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	63 787	69 854
Tomträttsavgäld	397 200	397 200
Kabel-tv	37 574	36 056
Serviceavtal	4 113	4 021
	502 674	507 131

Not 7			Disposition	
EGET KAPITAL			av	
	Belopp vid	Förändring	föregående	Belopp vid
	årets utgång	under året	års resultat	årets ingång
			enligt	
			stämmans	
			beslut	
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 enligt not nedan	4 676 545	0	-1 055 612	5 732 157
Summa bundet eget kapital	155 602 545	0	-1 055 612	156 658 157
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	10 576 392	0	1 101 237	9 475 155
Årets resultat	76 503	76 503	-45 625	45 625
Summa fritt eget kapital	10 652 895	76 503	1 055 612	9 520 780
Summa eget kapital	166 255 440	76 503	0	166 178 937

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 732 157	4 845 357
Reservering enligt stämmobeslut	0	886 800
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 055 612	0
Vid årets slut	4 676 545	5 732 157

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	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	4,030 %	37 700 000	38 100 000	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,890 %	30 000 000	30 000 000	2016-10-30
Stadshypotek AB	-	0	30 000 000	-
Stadshypotek AB	3,530 %	1 000 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB	3,410 %	8 000 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB	3,150 %	20 000 000	0	2014-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		166 700 000	168 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		166 300 000	167 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 163 700 000 Kr.

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	19 751	19 769
El	202 779	223 339
Värme	221 262	259 584
Vatten	15 663	13 250
Sophämtning	12 393	5 920
Extern revisor	61 000	30 000
Ränta	904 329	828 389
Fastighetsskötsel	11 183	11 196
Parkeringsbevakning	12 019	21 312
Städning enligt beställning	2 336	0
Mattvätt	1 808	1 816
Gård	0	70 293
Reparationer	0	11 106
Konsultarvode	0	10 729
Snöröjning	0	36 872
Gemensamma utrymmen	0	7 439
	1 464 523	1 551 014

BROMMA den 20/2 2012


Bo Wennerstrand
Ordförande

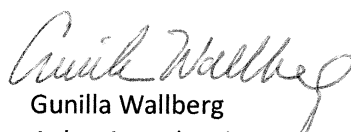

Berit Grimskog Stavreus
Sekreterare


Svante Astermo
Ledamot


Gunilla Bergheden
Ledamot


Helle Jöers
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2012


Gunilla Wallberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr 1, org.nr 769601-8048

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr 1 för år 2011.

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 Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr 1s finansiella ställning per 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr 1 för år 2011.

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. *ly*

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

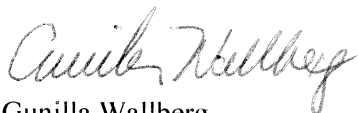
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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. *y*

Lidingö den 2 april 2012



Gunilla Wallberg

Auktoriserad revisor