

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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 för styrelsen ingår. Brf-tillägg för föreningens 175 lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, Fortum.

Byggnadsår och ytor

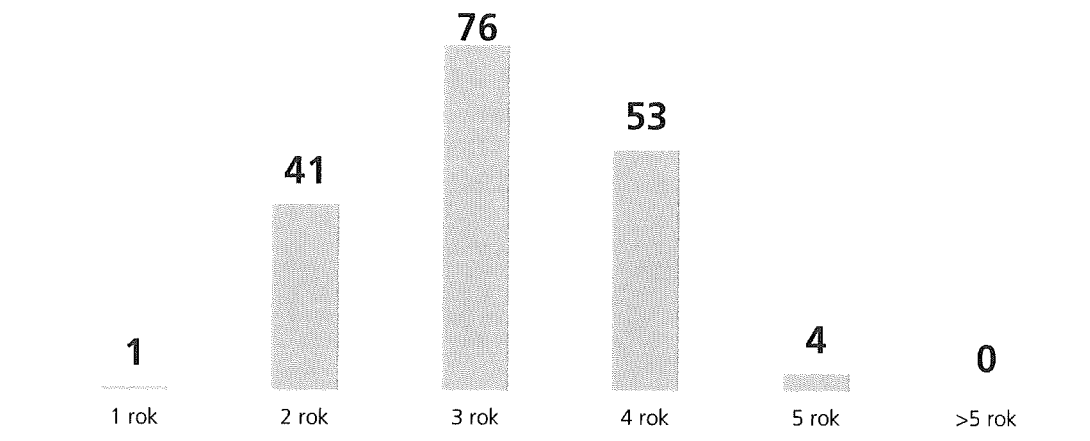
Fastigheten bebyggdes 1998 och omfattar 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 974 kvadratmeter, varav 18 520 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 454 kvadratmeter utgör lokalyta. I lägenhetsytan inräknas hela Vardagas vårdboende som lägenheter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter med bostadsrätt varav 3 lägenheter är uthyrda i andra hand. 7 lokaler upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vårdboende	3 060 m ²	2009-2024
Förskola	427 m ²	2009-2019
Kontor	490 m ²	2014-2017
Sjukgymnastiklokal	421 m ²	2014-2017
Tandläkare	61 m ²	2015-2018
Telecentral	26 m ²	2015-2018
Hemsjukvård	110 m ²	2013-2016

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	ComHem 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/Sita
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia

Styrelsen

Bo Wennerstrand	Ordförande
Gunilla Bergheden	Sekreterare
Jan Ekhult	Ledamot
Helle Jöers	Ledamot
Lennart Ölund	Ledamot

Bengt Nygren	Suppleant
Eva-Carin Carltoft	Suppleant

Eftersom styrelsen väljs på ett år i taget, löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden varav en budgetkonferens.

Revisor

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

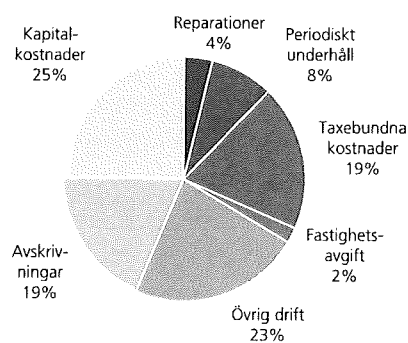
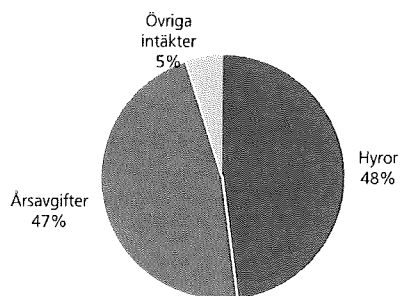
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-07.

Föreningens ekonomi

ÅRETS KASSAFLODE – 1 JANUARI – 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 086 974	2 387 247
PENGAR IN		
Rörelsens Intäkter	20 978 740	21 104 466
Finansiella Intäkter	12 661	14 107
Minskning Korta Fordringar	0	354 783
Ökning av korta skulder	412 064	994 916
	21 403 465	22 468 272
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	11 603 226	11 683 220
Finansiella kostnader	5 136 365	6 257 385
Investeringar i fastigheten	0	523 959
Ökning av långa fordringar	0	3 980
Ökning av korta fordringar	5 866	0
Minskning av föreningens lån	3 000 000	2 300 000
	19 745 457	20 768 544
KASSA VID ÅRETS SLUT	5 744 982	4 086 974
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 658 008	1 699 727

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2014 har vi fortsatt att amortera ner föreningens lån, som för närvarande uppgår till 160 Mkr. Genomsnittsränta under 2014 har varit 3,2 %. 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 sex år amorterat ner med totalt 35,9 Mkr varav 3 Mkr under 2014. 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 äldreboistäder 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 nu senast från och med den 1 januari 2015. 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 ca 35 %.

Under förutsättning att inga oförutsedda väsentliga räntehöjningar sker under 2015 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 2014

- Reparationer av puts-skador på fasader och inspektion och säkring av dåligt förankrat dagvattenkäril på fasad.
- Omfattande rengöring och impregnering av kvarterets mest nedsmutsade och iögonfallande fasadytor.
- Komplettering av garagets belysningsautomatik. Nya ljuddetektorer har säkrat funktion och energibesparing.
- Projektet för utbyte av fönster och fönsterdörrar i ombyggnadshuset startade i november och beräknas avslutas i mars 2015. Befintliga ytterbågar och karmar i trä har ersatts eller beklänts med motsvarande i pulverlackad aluminium och energiglas för att erhålla långsiktig hållbarhet samt minskade underhållskostnader och värmeförluster.
- Vår utemiljö hanteras året runt av vår trädgårdsentreprenör Elfströms. Utöver det löpande underhållet har i år miljön runt lekparken rensats upp och några mindre nyplanteringar gjorts.
- Löpande målning och lackning av utsatta träpartier i entréerna
- Spolning och kontroll av avloppsstammar i ombyggnadshuset.
- Injustering av luftflöden (anmärkningar från tidigare utförd OVK).

Händelser efter årets slut och planerade större underhållsarbeten

Den i februari 2014 reviderade underhållsplanen anger förslag till underhållsåtgärder under perioden 2014–2023 med en genomsnittlig nivå på 1,5 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.

Genomförandet av fönsterrenoveringarna avslutas inom kort. Långsiktigt är det bättre att satsa på aluminiumbågar, även om det kortsiktigt är billigare med bara ommålning. Styrelsen beslutade 2014 att satsa på en ganska omfattande fönsterrenovering i ombyggnadshuset. I november startade fönsterprojektet som sen löpt över årsskiftet och avslutas i mars 2015.

Övriga planerade underhållsåtgärder 2015 är reparationer av skadade terrasser, såsom den utanför Gullvivan samt vissa takterrasser i ombyggnadshuset. Befintliga styrsystem för fastighetens uppvärmning, ventilation, belysning etc. har uppnått en ålder då de blir allt svårare och kostsammare att underhålla och övervaka. Vi har bett ett konsultföretag att inventera våra nuvarande styrsystem och ta fram underlag för upphandling av ny utrustning. Målsättningen är att komma igång med uppdatering av fastighetens styrsystem 2015.

Medlemsinformation

Lägenhetsförsäljningar

Av föreningens 175 medlemslägenheter har 9 överlåtits under året, varav 2 genom arv och en genom gåva. Styrelsen har, sen föreningen bildades, fört statistik över försäljningspriset för sålda lägenheter. För 2014 är snittpriset per kvm 37 708 kr.

Informationstidning

Informationstidningen "Åkeslund Nr1" med Gunilla Bergheden som redaktör och Eva-Carin Carltoft och Viera Larsson i redaktionen har utkommit med fyra nummer under år 2014. I samtliga nummer har informerats i aktuella frågor. Tidningens spalter har också varit öppna för inlägg från medlemmarna. "Åkeslund Nr1" kommer från och med 2015 att både produceras och tryckas internt.

Hemsida

På föreningens egen 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 "snabbare" system där den preliminära avgiften ersätts med direktmätning från närmast föregående kvartal. Det nya systemet gör att föreningen slipper årliga avstämmningar och därigenom minskad administration.

Den totala elförbrukningen 2014 uppgick till 1 311 642 kWh och kostade 1 639 295 kr. Av detta förbrukades 47 % i allmänna utrymmen (Hissar, utebelysning, tvättstugor, korridorbelysning, ventilation etc.), 32 % i lägenheterna och 21 % av våra hyresgäster. Elkostnaden (inkl. nätavgifter, energiskatt och moms) var 125 öre/kWh, varav elhandelspriset utgör 52 öre/kWh. Fjärrvärmens kostade 1 917 516 kr (2 214 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. Där finns också ett bibliotek som sköts av Gunnel Sternå. 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 Tunnlandsvägen 99.

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 snickerverkstad 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 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 14 december anordnade portvärdarna enligt den årliga traditionen adventskaffe i Gullvivan. Kaffe med dopp serverades.

AKVARELLKURS: Har hållits onsdagar på våren.

BIBLIOTEKET: Biblioteket i Gullvivan är och har varit öppet varje fredag fm. Bibliotekarie: Gunnel Sternå.

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

BRIDGE: Bridgeklubben med Gunnar Jansson som kontaktman träffas och har träffats 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: Örjan Grape.

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

Övrigt

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 349	10 543	10 692	10 783
Elkostnad/m ² totalyta	78	83	84	89
Värmekostnad/m ² totalyta	91	97	92	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	12	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	245	298	291	281
Soliditet (%)	50	50	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	372	231	90	77
Nettoomsättning (tkr)	20 955	21 032	20 344	20 294

Resultatdisposition

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	372 489
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	14 681 542
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 800 000
summa balanserat resultat	13 254 031

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

1 740 609
14 994 640

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	19 934 852	19 950 313
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 043 888	1 154 153
		20 978 740	21 104 466
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-4 454 486	-4 333 873
Driftkostnader	Not 4	-6 292 597	-6 536 787
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-628 440	-575 826
Personalkostnader	Not 6	-227 703	-236 735
Avskrivningar	Not 7	-3 879 321	-2 946 808
		-15 482 547	-14 630 029
RÖRELSERESULTAT		5 496 193	6 474 437
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 261	10 127
Nedskrivning av finansiella tillgångar		1 400	3 980
Räntekostnader		-5 136 365	-6 257 385
		-5 123 704	-6 243 278
ÅRETS RESULTAT		372 489	231 159
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 800 000	-370 400
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 740 609	1 692 120
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING		313 098	1 552 879

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 8	325 862 952	329 742 273
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		325 862 952	329 742 273
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		5 000	5 000
Långfristiga värdepappersinnehav		0	8 600
		5 000	13 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		325 867 952	329 755 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 934
Skattefordringar		56 018	0
SBC Klientmedel i SHB		5 729 474	0
Övriga fordringar		72 818	45 581
Förutbetalda kostnader	Not 10	526 395	500 907
Upplupna intäkter		0	94 878
		6 384 706	650 300
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		9 535	0
		9 535	0
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		15 508	14 513
SBC klientmedel i SHB		0	4 072 462
		15 508	4 086 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 409 748	4 737 274
SUMMA TILLGÅNGAR		332 277 701	334 493 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 516 500	43 516 500
Upplåtelseavgifter		107 409 500	107 409 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 768 814	2 660 934
		153 694 814	153 586 934
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 881 542	12 758 264
Årets resultat		372 489	231 159
		13 254 032	12 989 422
SUMMA EGET KAPITAL		166 948 846	166 576 356
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	160 000 000	163 000 000
		160 000 000	163 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 116 790	728 483
Övriga kortfristiga skulder		119 559	90 870
Upplupna kostnader	Not 15	1 127 611	1 171 405
Förutbetalda avgifter och hyror		2 964 895	2 926 033
		5 328 855	4 916 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 277 701	334 493 147
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	195 805 000	195 805 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (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 anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	133 år
Fastighetsförbättringar	100 år	20 år, 100 år, och 133 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

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	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	9 888 688	9 890 188
	Hyror lokaler momspliktiga	757 945	758 403
	Hyror lokaler	7 900 631	7 764 556
	Hyror parkering moms	306 315	190 144
	Hyror garage moms	13 600	0
	Hyror parkering	368 820	491 094
	Hyror garage	538 352	712 727
	Hyror förråd	160 500	143 200
		19 934 852	19 950 313

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hyesrabatt	-91 568	0
	Elintäkter	1 028 128	1 009 568
	Elintäkter moms	8 498	0
	Värmeintäkter	10 450	8 433
	Gemensamhetslokal	14 500	3 750
	Gästlägenhet	50 500	60 300
	Öresutjämning	97	60
	Övriga intäkter	23 283	72 042
		1 043 888	1 154 153

Not 3	FASTIGHETKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	419 714	406 086
	Fastighetskötsel beställning	184 373	393 080
	Fastighetskötsel gård entreprenad	316 075	368 156
	Fastighetskötsel gård beställning	149 705	109 639
	Snöröjning/sandning	232 212	208 268
	Städning entreprenad	247 263	244 822
	Mattvätt/Hyrmattor	22 672	23 895
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	108 384
	Hissbesiktning	6 078	10 001
	Gemensamma utrymmen	6 814	15 367
	Garage	136 259	138 757
	Gård	13 294	0
	Serviceavtal	145 933	158 769
	Förbrukningsmateriel	22 012	27 746
	Brandskydd	39 410	60 886
		1 941 816	2 273 855
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 606	0
	Brf Lägenheter	12 877	1 188
	Lokaler	12 403	61 134
	Förskola	488	0
	Tvättstuga	15 221	52 880
	Sophantering/återvinning	14 738	4 678
	Entré/trapphus	10 868	100 699
	Lås	9 305	15 270
	VVS	110 359	26 505
	Värmeanläggning/undercentral	14 490	0
	Ventilation	349 755	0
	Elinstallationer	95 131	14 840
	Tak	5 212	0
	Mark/gård/utemiljö	31 592	0
	Garage/parkering	62 833	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 183	0
	Vattenskada	0	90 705
		772 060	367 898

Not 3 fortsättning	2014	2013
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	156 091
VVS	53 386	0
Tak	0	1 016 094
Fasad	320 952	0
Fönster	1 366 272	0
Mark/gård/utemiljö	0	519 936
	1 740 609	1 692 120
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	4 454 486	4 333 873
Not 4	2014	2013
DRIFTSKOSTNADER		
Taxebundna kostnader		
El	1 639 295	1 734 278
Värme	1 917 516	2 027 275
Vatten	226 146	258 171
Sophämtning/renhållning	192 013	203 487
	3 974 969	4 223 211
Övriga driftskostnader		
Försäkring	184 582	182 618
Tomträttsavgäld	1 588 800	1 588 800
Kabel-TV	106 880	108 230
Bredband	10 947	9 047
	1 891 209	1 888 695
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	426 420	424 880
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	6 292 597	6 536 787

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 925	2 009
	Medlemsinformation	21 220	25 180
	Tele och datakommunikation	44 155	47 064
	Inkassering avgift/hyra	2 996	7 157
	Revisionsarvode extern revisor	8 638	34 820
	Föreningskostnader	38 079	38 395
	Styrelseomkostnader	27 129	16 430
	Fritids och Trivselkostnader	4 893	8 852
	Studieverksamhet	4 300	11 466
	Förvaltningsarvode	205 857	200 987
	Förvaltningsarvoden övriga	1 609	28 104
	Administration	21 144	16 071
	Korttidsinventarier	16 389	5 259
	Konsultarvode	215 451	120 741
	Föreningsavgifter	4 925	4 982
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 730	8 310
		628 440	575 826
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	177 800	177 250
	Övriga arvoden	22 225	33 125
	Sociala kostnader	27 678	26 360
		227 703	236 735
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	3 364 071	2 502 000
	Förbättringar	515 250	442 085
	Maskiner	0	2 724
		3 879 321	2 946 808

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	379 010 212	378 268 999
	Nyanskaffningar	0	741 213
	Utgående anskaffningsvärde	379 010 212	379 010 212
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 267 939	-46 323 854
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 879 321	-2 944 085
	Utgående avskrivning enligt plan	-53 147 259	-49 267 939
	Planenligt restvärde vid årets slut	325 862 952	329 742 273
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	227 600 000	227 600 000
	Taxeringsvärde mark	117 268 000	117 268 000
		344 868 000	344 868 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	329 000 000	329 000 000
	Lokaler	15 868 000	15 868 000
		344 868 000	344 868 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-10 895
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 724
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 618	-13 619
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	78 308	74 951
	Kabel-TV	26 914	26 601
	Tomträttsavgäld	397 200	397 200
	Serviceavtal	15 243	0
	Bredband	0	2 155
	Bostadsrätterna	8 730	0
		526 395	500 907

Not 11	KORTFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
	SBC, 1 200 aktier	9 535	15 600	8 600
		9 535	15 600	8 600

Not 12 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	2 768 814	1 800 000	-1 692 120	2 660 934
S:a bundet eget kapital	153 694 814	1 800 000	-1 692 120	153 586 934
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	12 881 542	-1 800 000	1 923 279	12 758 264
Årets resultat	372 489	372 489	-231 159	231 159
S:a fritt eget kapital	13 254 032	-1 427 511	1 692 120	12 989 422
S:a eget kapital	166 948 846	372 489	0	166 576 356

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 660 934	3 773 697
Reservering enligt stadgar	1 800 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	370 400
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 692 120	-1 483 163
Vid årets slut	2 768 814	2 660 934

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,90 %	40 000 000	40 000 000	2015-03-01
Handelsbanken	1,11 %	30 000 000	30 000 000	2015-01-30
Handelsbanken	1,13 %	35 000 000	35 000 000	2015-03-03
Handelsbanken	3,89 %	30 000 000	30 000 000	2016-10-30
Handelsbanken	1,11 %	20 000 000	20 000 000	2015-01-30
Handelsbanken	-	0	3 000 000	-
Handelsbanken	1,11 %	5 000 000	5 000 000	2015-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		160 000 000	163 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		160 000 000	163 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 000 000 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	39 806
	Städning entreprenad	20 890	22 210
	El	176 086	176 290
	Värme	262 647	239 083
	Sophämtning	8 410	8 477
	Extern revisor	20 000	30 000
	Arvoden	11 125	0
	Sociala avgifter	3 594	0
	Ränta	451 201	655 539
	Snöröjning	46 979	0
	Periodiskt underhåll	85 497	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 182	0
	Föreningskostnader	30 000	0
		1 127 611	1 171 405

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 25 / 2 2015



Bo Wennerstrand
Ordförande



Gunilla Bergheden
Sekreterare



Jan Ekhult
Ledamot



Helle Jöers
Ledamot



Lennart Ölund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 2015



Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Aukt

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 2014.

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 revisionsssed 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 26 februari 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor