

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- 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 2013-10-14 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
Örjan Grape	Ledamot
Helle Jöers	Ledamot
Lennart Ölund	Ledamot

Eva-Carin Carltoft	Suppleant
Jan Åke Ekhult	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 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Svante Astermo
Kersti Hedberg
Viera Larsson
Eva-Karin Lennartsson Åström
Ulla Westman

Sammanställande

Portvärdar

Agneta Johansson	Port 85
Åke Peterson	Port 87
Mona Jämsmark	Port 89
Ulla Westman	Port 91
Marie-Louise Löfgren	Port 93

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYMILEN 1	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

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.

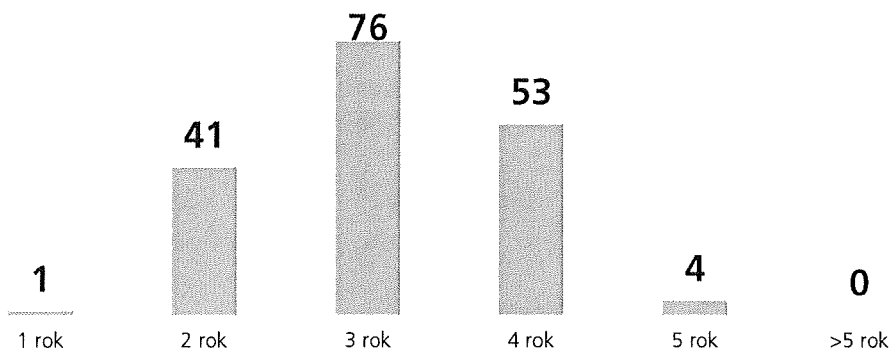
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 20 974 m², varav 18 520 m² utgör lägenhetsyta och 2 454 m² utgör lokalyta. I lägenhetsytan inräknas hela Vardagas vårdboende som lägenheter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 lägenheter är uthyrda i andra hand, samt 7 lokaler 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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering gemensamhetslokal	2015	
Uppgradering tvättstugor	2015	
Renovering av takterrasser	2015	
Byte av fönster i ombyggnadshuset	2014 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av belysning ute och inne	2016	Avslutas 2017
Ny styr-och reglerutrustning	2016	Avslutas 2017

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
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia

Övrig information

Lägenhetsförsäljningar

Av föreningens 175 medlemslägenheter har 15 överlåtits under året, varav en genom arv. Styrelsen har, sedan föreningen bildades, fört statistik över försäljningspriset för sålda lägenheter. För 2015 var snittpriset per kvm 43 684 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 2015. I samtliga nummer har informerats i aktuella frågor. Tidningens spalter har också varit öppna för inlägg från medlemmarna. "Åkeslund Nr1" har från och med 2015 både producerats och tryckts 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 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 2015 uppgick till 1 329 638 kWh och kostade 1 462 652 kr. Av detta förbrukades 48 % i allmänna utrymmen (Hissar, utebelysning, tvättstugor, korridorbelysning, ventilation etc.), 32 % i lägenheterna och 20 % av våra hyresgäster. Elkostnaden (inkl. nätavgifter, energiskatt och moms) var 110 öre/kWh, varav elhandelspriset utgör 38 öre/kWh. Fjärrvärmen kostade 1 842 782 kr (2 153 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 Tunnländsvägen 97 finns festlokalen Gullvivan. Den är fullt utrustad för en fest med 50 personer. Dessutom används den för gemensamma aktiviteter, föreningsmöten, styrelsemöten och större sammanträden. I lokalen finns musikanläggning och fast projektor för bild- och filmvisning via dator.

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

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

I anslutning till entrén vid Tunnländsvägen 93 har vi en gemensamhetslokal vid namn Lupinen. Den är lämplig för mindre möten och sammankomster och innehåller även ett litet pentry. Cirka 8 personer kan samsas här. Här finns också ett bibliotek som sköts av Gunnel Sternå.

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

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

Föreningens fastighetskontor 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 20 december anordnade portvärdarna enligt den årliga traditionen adventskaffe i Gullivan. Kaffe med dopp serverades och det bjöds på vacker sång och musik av nyinflyttade medlemmar.

BIBLIOTEKET: Biblioteket i Lupinen 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 Gullivan.

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

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

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

QIGONG: Måndagar i Gullivan. Ledare Harriet Sohlman

Föreningens ekonomi

Under 2015 har lånen amorterats ned med 7 miljoner

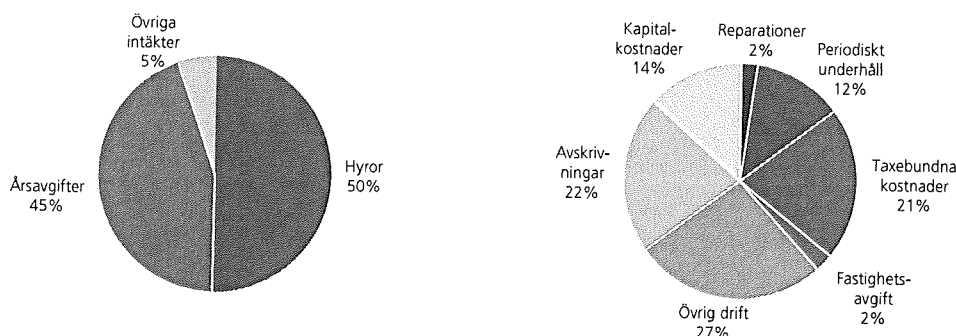
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 744 982	4 086 974
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 951 206	20 978 740
Finansiella intäkter	5 449	12 661
Minskning kortfristiga fordringar	8 991	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	412 064
	19 965 646	21 403 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 582 766	11 603 226
Finansiella kostnader	2 412 403	5 136 365
Ökning av korta fordringar	0	5 866
Minskning av långfristiga skulder	7 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	823 141	0
	21 818 311	19 745 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 892 317	5 744 982
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 852 665	1 658 008

*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 1 243 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 2015 har vi fortsatt att amortera ner föreningens lån, som vid årsskiftet 2015/2016 uppgick till 153 Mkr. Genomsnittsränta under 2015 har varit 1,54 %. 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 sju år amorterat ner med totalt 42,9 Mkr varav 7 Mkr under 2015. 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 2016 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 2015

Förutom dagligt löpande underhåll, bevakning och åtgärd av fel kan nämnas:

- Slutförande av projektet för utbyte av fönster i ombyggnadshuset som startades i november 2014 och avslutades i mars
- Problem med elmätare, ett antal felaktiga elmätare i lägenheter har bytts ut
- Utbyte av nödtelefoner i samtliga hissar
- SBA (Systematiskt Brandsäkerhets Arbete) besiktning har genomförts av brandsäkerhetskonsult, konstaterade fel och brister har åtgärdats
- Takterrasser på ombyggnadshuset, byte av trall (5 st) samt målning av träpaneler
- Träfasaden Vardaga, låga byggnaden, renovering och målning. Byte av räcket utanför Gullvivan
- Byte av 2 st tvättmaskiner och 4 st torkskåp i ombyggnadshuset, samt ett i 87:an
- Fasad och uppsamlingskärl till stupröret på gaveln nr 93 i ombyggnadshuset har åtgärdats
- Vår utemiljö hanteras året runt av vår trädgårdsentreprenör Elfströms. Utöver löpande underhåll har i år några popplar tagits bort på framsidan av ombyggnadshuset, pga. behov av ljusinsläpp och att träden börjar bli för gamla och ruttar
- Förstudie inför projekt för att effektivisera och modernisera belysningen utomhus och i allmänna utrymmen i våra tre byggnader har genomförts. Förstudien är klar och offert för genomförande under 2016 skall behandlas och beslutas i början på 2016
- Styr- och reglerutrustning för ventilation och värme måste moderniseras, förstudie har genomförts och underlag för upphandling har tagits fram.

Händelser efter året

Den i februari 2014 reviderade underhållsplanen anger förslag till underhållsåtgärder under perioden 2014–2023 med en genomsnittlig nivå på 2 Mkr per år inkl. moms och indexuppräknig. Detta betyder inte att vi varje år kommer att vidta åtgärder som exakt följer planen till den genomsnittliga kostnaden. Vi kommer att genomföra åtgärder efter noggranna besiktningar och i den prioriteringsordning som vi i samråd med anlitade experter kommer fram till. Det är i sammanhanget viktigt att prioritera förebyggande underhållsåtgärder för att undvika störningar i försörjningssystemen och akuta reparationer.

De mest omfattande projekten under 2016 är åtgärder av belysning och styr- och regler teknik. De kommer att startas upp under 2016 med en etappindelning anpassad till budgeterade medel för underhåll och kommer att pågå även under 2017. Enligt underhållsplanen kommer vi även att genomföra en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i ombyggnadshuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st
Överlåtelse under året: 15 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: 25 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 241 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 897	10 349	10 543	10 692
Elkostnad/m ² totalyta	70	78	83	84
Värmekostnad/m ² totalyta	88	91	97	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	245	298	291
Soliditet (%)	52	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 082	372	231	90
Nettoomsättning (tkr)	19 921	20 955	21 032	20 340

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 082 164
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	14 994 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-2 000 000</u>
summa balanserat resultat	15 076 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>2 213 206</u>
att i ny räkning överförs	17 290 011

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	19 920 756	20 955 457
Övriga rörelseintäkter	Not 2	30 450	23 283
Summa rörelseintäkter		19 951 206	20 978 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-10 917 120	-10 747 083
Övriga externa kostnader	Not 4	-430 505	-628 440
Personalkostnader	Not 5	-235 141	-227 703
Avskrivningar	Not 6	-3 879 321	-3 879 321
Summa rörelsekostnader		-15 462 087	-15 482 547
RÖRELSERESULTAT		4 489 119	5 496 193
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 449	11 261
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	1 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 412 403	-5 136 365
Summa finansiella poster		-2 406 955	-5 123 704
ÅRETS RESULTAT		2 082 164	372 489

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 7	321 983 632	325 862 952
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		321 983 632	325 862 952
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	5 000	5 000
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 988 632	325 867 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 005 825	5 858 311
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	528 848	526 395
Summa kortfristiga fordringar		4 534 673	6 384 706
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		9 535	9 535
		9 535	9 535
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 885	15 508
Summa kassa och bank		3 885	15 508
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 548 092	6 409 748
SUMMA TILLGÅNGAR		326 536 724	332 277 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 926 000	150 926 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 028 205	2 768 814
Summa bundet eget kapital		153 954 205	153 694 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 994 641	12 881 542
Årets resultat		2 082 164	372 489
Summa fritt eget kapital		15 076 805	13 254 032
SUMMA EGET KAPITAL		169 031 010	166 948 846
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	153 000 000	160 000 000
Summa långfristiga skulder		153 000 000	160 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		492 598	1 116 790
Övriga skulder		323 137	119 559
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	3 689 978	4 092 506
Summa kortfristiga skulder		4 505 714	5 328 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 536 724	332 277 701
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	195 805 000	195 805 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	8 895 472	9 888 688
	Hyror lokaler momspliktiga	760 545	757 945
	Hyror lokaler	7 949 995	7 900 631
	Hyror parkering moms	352 764	306 315
	Hyror garage moms	26 700	13 600
	Hyror parkering	154 043	368 820
	Hyror garage	588 407	538 352
	Hyror förråd	162 600	160 500
	Hysesrabatt	-90 515	-91 568
	Vatten-/värmeintäkter	1 525	0
	Elintäkter	998 484	1 028 128
	Elintäkter moms	31 985	8 498
	Värmeintäkter	11 000	10 450
	Gemensamhetslokal	19 500	14 500
	Gästlägenhet	58 200	50 500
	Öresutjämning	52	97
		19 920 756	20 955 457

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	6 906	0
	Övriga intäkter	23 544	23 283
		30 450	23 283

Not 3	DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	434 725	419 714
	Fastighetskötsel beställning	138 883	184 373
	Fastighetskötsel gård entreprenad	346 397	316 075
	Fastighetskötsel gård beställning	163 815	149 705
	Snöröjning/sandning	222 622	232 212
	Städning entreprenad	250 682	247 263
	Städning enligt beställning	969	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 886	22 672
	Hissbesiktning	6 288	6 078
	Gemensamma utrymmen	9 251	6 814
	Garage	138 964	136 259
	Gård	0	13 294
	Serviceavtal	183 574	145 933
	Förbrukningsmateriel	52 297	22 012
	Brandskydd	189 544	39 410
		2 157 896	1 941 816
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 675	25 606
	Brf Lägenheter	42 955	12 877
	Lokaler	52 786	12 403
	Förskola	13 000	488
	Tvättstuga	24 968	15 221
	Sophantering/återvinning	0	14 738
	Entré/trapphus	13 495	10 868
	Lås	24 855	9 305
	VVS	35 010	110 359
	Värmeanläggning/undercentral	7 679	14 490
	Ventilation	22 180	349 755
	Elinstallationer	7 644	95 131
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 500	0
	Bredband	9 628	0
	Hiss	4 910	0
	Tak	60 135	5 212
	Fönster	1 646	0
	Balkonger/altaner	2 856	0
	Mark/gård/utemiljö	0	31 592
	Garage/parkering	27 335	62 833
	Skador/klotter/skadegörelse	5 622	1 183
	Vattenskada	2 961	0
		388 840	772 060
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	36 042	0
	Lokaler	0	0
	Gemensamma utrymmen	190 705	0
	Tvättstuga	168 125	0
	Installationer	193 860	0
	VVS	0	53 386
	Hiss	65 625	0
	Fasad	36 364	320 952
	Fönster	1 247 893	1 366 272
	Balkonger/altaner	274 591	0
		2 213 206	1 740 609

Not 3 fortsättning		
Taxebundna kostnader	2015	2014
El	1 462 652	1 639 295
Värme	1 842 782	1 917 516
Vatten	253 291	226 146
Sophämtning/renhållning	224 169	192 013
	3 782 895	3 974 969
Övriga driftkostnader		
Försäkring	190 023	184 582
Självrisk	46 400	0
Tomträttsavgäld	1 588 800	1 588 800
Kabel-TV	108 136	106 880
Bredband	8 783	10 947
	1 942 142	1 891 209
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	432 140	426 420
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 917 120	10 747 083

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	4 188	2 925
	Medlemsinformation	0	21 220
	Tele- och datakommunikation	30 070	44 155
	Inkassering avgift/hyra	1 447	2 996
	Revisionsarvode extern revisor	19 880	8 638
	Föreningskostnader	-13 228	38 079
	Styrelseomkostnader	14 084	27 129
	Fritids- och trivselkostnader	7 889	4 893
	Studieverksamhet	3 914	4 300
	Förvaltningsarvode	211 126	205 857
	Förvaltningsarvoden övriga	350	1 609
	Administration	36 804	21 144
	Korttidsinventarier	8 578	16 389
	Konsultarvode	91 748	215 451
	Föreningsavgifter	4 925	4 925
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 730	8 730
		430 505	628 440

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	177 800	177 800
	Övriga arvoden	33 350	22 225
	Kostnadsersättningar	88	0
	Sociala kostnader	23 903	27 678
		235 141	227 703
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	3 364 071	3 364 071
	Förbättringar	515 250	515 250
		3 879 321	3 879 321
Not 7	BYGGNADER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-53 147 259	-49 267 939
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 879 321	-3 879 321
	Utgående avskrivning enligt plan	-57 026 580	-53 147 259
	Planenligt restvärde vid årets slut	321 983 632	325 862 952
	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 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31	
	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 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Skattekonto	40 050	39 281	
	Skattefordran	50 298	56 018	
	Klientmedel hos SBC	3 888 432	5 729 474	
	Fordringar	27 045	33 537	
		4 005 825	5 858 311	
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	
		5 000	5 000	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31	
	Försäkring	79 797	78 308	
	Kabel-TV	27 684	26 914	
	Tomträttsavgäld	397 200	397 200	
	Serviceavtal	15 437	15 243	
	Medlemsavgift SBC ek för	8 730	8 730	
		528 848	526 395	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
	SBC, 1 200 aktier	9 535	27 000	9 535
		9 535	27 000	9 535

Not 13 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 516 500	0	0	43 516 500
Upplåtelseavgifter	107 409 500	0	0	107 409 500
Fond för yttre underhåll	3 028 205	2 000 000	-1 740 609	2 768 814
S:a bundet eget kapital	153 954 205	2 000 000	-1 740 609	153 694 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 994 641	-2 000 000	2 113 098	12 881 542
Årets resultat	2 082 164	2 082 164	-372 489	372 489
S:a fritt eget kapital	15 076 805	82 164	1 740 609	13 254 032
S:a eget kapital	169 031 010	2 082 164	0	166 948 846

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	2 768 814	2 660 934
Reservering enligt stadgar	2 000 000	1 800 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 740 609	-1 692 120
Vid årets slut	3 028 205	2 768 814

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,890 %	30 000 000	30 000 000	2016-10-30
Handelsbanken	0,500 %	40 000 000	40 000 000	2016-06-01
Handelsbanken	0,850 %	35 000 000	35 000 000	2018-06-01
Handelsbanken	0,860 %	30 000 000	30 000 000	2016-02-01
Handelsbanken	0,860 %	18 000 000	20 000 000	2016-02-01
Handelsbanken	-	0	5 000 000	-
Summa skulder till kreditinstitut		153 000 000	160 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		153 000 000	160 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 000 000 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Städning entreprenad	20 890	20 890
	El	150 081	176 086
	Värme	192 308	262 647
	Sophämtning	10 669	8 410
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	0	11 125
	Sociala avgifter	0	3 594
	Ränta	302 280	451 201
	Snöröjning	33 203	46 979
	Periodiskt underhåll	0	85 497
	Fastighetskötsel gård entreprenad	11 192	11 182
	Föreningskostnader	0	30 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	2 949 355	2 964 895
		3 689 978	4 092 506

Styrelsens underskrifter

BRÖMMA den 15/2 2016


Bo Wennerstrand
Ordförande



Örjan Glape
Ledamot


Lennart Ölund
Ledamot


Gunilla Bergheden
Sekreterare


Helle Jöers
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2016


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkeslund Nr1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Åkeslund Nr1s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 2015.

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 revisions sed 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 10 mars 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor