

BRF ÅKESHOVSVÄGEN 32-50

ÅRSREDOVISNING 2015

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50 (769617-7745) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01– 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015-01-01 till 2015-12-31

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen bildades 2007-11-19 vid en konstituerande stämma, med syfte att genom ombildning förvärva del av fastigheten Örtuglandet 1 i Åkeshov från Stockholmshem AB, för att upplåta lägenheterna som bostadsrätter till föreningens boende.

Föreningens registrerades av Bolagsverket 2007-11-19.

2009-06-17 erhöll vi ett besked om en köpesumma från Stockholmshem AB och 2009-11-26 hölls köpstämma och vi röstade ja till ombildning.

Därefter har ett arbete med att säkerställa köpet pågått.

2009-12-18 registrerades den ekonomiska planen hos Bolagsverket och 2010-06-02 förvärdades fastigheten Örtuglandet 3 av bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående stämma haft följande sammansättning:

Sabina Saidi	ledamot / ordförande
Hans Björnerfors	ledamot/ vice ordförande
Tom Larsen	ledamot
Karin Skullman	ledamot
Pia Axelsson	ledamot
Jonas Fries	suppleant

Firmatecknare

Samtliga fem ordinarie ledamöter har varit firmatecknare. Teckning sker två i förening.

HW

Revisor

Styrelsen har anlitat en (av HSB Riksförbund rekommenderad) revisor hos BoRevision AB.

Sara Norman har varit föreningsvald internrevisor. Hon frånsade sig emellertid uppdraget som revisor på grund av flytt. Mot bakgrund härav samt då ingen revisorssuppleant finns har BoRevision AB fått hela uppdraget avseende revisionen 2015.

Fastigheter

Fastighetsförvärv

Föreningen har 2010-06-02 genom fastighetslån i Swedbank, samt med egna insatser, förvärvat fastigheten Örtuglandet 3 och har från samma datum upplåtit bostadsrätter i fastigheten för föreningens medlemmar.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenheter och lokaler

Antalet lägenheter och lokaler fördelade sig per 2015-12-31 enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
33	lägenheter (bostadsrätt)
7	lägenheter (hyresrätt)
13	lokaler (hyresrätt)

Förvaltning

Fastighet

Fastigheterna förvaltas from 2010-06-02 av bostadsrättsföreningens styrelse, med biträde av HSB Stockholm.

Vinterunderhåll

Styrelsen beslutade 2015 att ge Peab fortsatt förtroende att sköta vinterunderhållet ytterligare ett år, vinter 2015/2016.

Trädgård

Hans Björnerfors har varit fortsatt ansvarig för trädgårdsgruppen.
Den 20 april 2015 gick vårstädningen av stapeln. Det var ett glatt gäng som samlades klockan 10.00 för att städa. Det gick mycket bra och dessutom kunde allt skräp transporteras bort.

KW

Gräsklippning genomfördes av föreningens medlemmar under Sommaren/hösten. Lördag 24 oktober var det höststädning. Det var god uppslutning städdagen avslutades med korvgrillning.

Lokalvård

Styrelsen har givit Drott & Company fortsatt förtroende att sköta lokalvården under året.

Miljö

Styrelsen har fortsatt arbetet med inhämtade av offerter avseende lampbyte. Styrelsen beslutade att anlita HSB för att byta samtliga armaturer/ lampor i källaren. Detta arbete genomfördes under vecka 37. Lamporna är numera sensorstyrda.

Styrelsen har påbörjat en undersökning angående markisolering.

Ställdon i undercentralen har bytts ut.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes den 9 december 2015. Uppföljningen kommer att ske under 2016.

Det har upptäckts vattenansamling/kondens i ett sovrum i en lägenhet port 42. Detta har väckt frågan om det kan finnas sprickor i dagvattenröret. Denna fråga kommer följas upp.

I källaren har påträffats vattenansamling under en lägenhet i port 44. Läckage och fuktmätning har gjorts.

Läckage i utgående huvudstamsrör på grund av markrörelse har åtgärdats.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Hysesrätterna har från den 1 januari 2015 fått en hyreshöjning på 3,3 procent.

Övriga händelser under 2015

Den 22 oktober 2015 hölls ett bomöte till vilken alla boende bjöds in. Det var stor uppslutning och många bra samtal om vårt gemensamma boende genomfördes. De närvarande ansåg att styrelsen bör påbörja arbete med ett stambyte med anledning av fastighetens ålder och en rad uppkomna problem.

Styrelsen har under året arbetat med att ta in offerter och utreda andra frågor som rör stambyte.

Under året har två medlemmar sålt sina lägenheter, port 44 (lgh1201) och 48 (lgh 1101).

KW

Projekt avseende målning av väggen i källaren påbörjades.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Av besiktningsrapport 2009-10-29 från Svenska husbesiktningsgruppen, underhållsplan från Densia 2014 samt efter vad styrelsen har erfarit, framgår att följande viktigare åtgärder är aktuella i fastigheterna.

Investeringarna finansieras via Swedbank och egna medel.

Under det närmaste året

Stambyte

Inom 5 år

Besiktning och eventuell åtgärd av balkongdörrar och fönster

Eventuell målning av trapphus

Inom 10 år

Besiktning och eventuell åtgärd av avloppsrör, dagvattenrör och vattenrör

hw

Ekonomi

Föreningen har under 2015 haft HSB Stockholm som ekonomisk förvaltare.

Resultat och ställning

Föreningens resultat och ställning för tiden 2015-01-01 – 2015-12-31, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	690 420
Årets resultat	-	14 276
	-	704 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

Anspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-	111 641
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan		108 000
Balanserat resultat	-	701 055
	-	704 696

KW



Org Nr: 769617-7745

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50

Org.nr: 769617-7745

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW



Org Nr: 769617-7745

Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 756 016	1 740 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 157 075	-1 168 832
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 552	-55 586
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 000	-62 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 937	-263 937
Summa rörelsekostnader		-1 522 564	-1 550 648
Rörelseresultat		233 452	189 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 365	4 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-250 093	-320 711
Summa finansiella poster		-247 728	-316 004
Årets resultat		-14 276	-126 604

KW



Org Nr: 769617-7745

Bostadsrättsföreningen Äkeshovsvägen 32-50

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	51 082 722	51 346 659
		<u>51 082 722</u>	<u>51 346 659</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 082 722</u>	<u>51 346 659</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		101 813	3 165
Övriga fordringar	Not 8	1 063 082	852 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>68 548</u>	<u>64 412</u>
		1 233 443	919 676
Kortfristiga placeringar	Not 10	200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 433 443</u>	<u>1 119 676</u>
Summa tillgångar		<u>52 516 165</u>	<u>52 466 335</u>

KW



Org Nr: 769617-7745

Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 469 037	41 469 037
Yttre underhållsfond		244 405	175 405
		<u>41 713 442</u>	<u>41 644 442</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-690 420	-494 816
Årets resultat		-14 276	-126 604
		<u>-704 696</u>	<u>-621 420</u>
Summa eget kapital		<u>41 008 746</u>	<u>41 023 022</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 970 000	10 970 000
		<u>10 970 000</u>	<u>10 970 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		136 254	154 168
Aktuell skatteskuld		100 900	99 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	300 265	219 565
		<u>537 419</u>	<u>473 313</u>
Summa skulder		<u>11 507 419</u>	<u>11 443 313</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 516 165</u>	<u>52 466 335</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter		12 300 000	12 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KW



Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,85 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteläntätkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintätkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

KW

**Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 233 575	1 237 681
	Årsavgifter el	600	750
	Hyrer	503 500	499 296
	Övriga intäkter	21 365	5 777
	Bruttoomsättning	1 759 040	1 743 504
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 024	-3 456
		1 756 016	1 740 048
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	166 166	159 489
	Reparationer	88 670	190 047
	El	65 629	67 665
	Uppvärmning	421 212	418 270
	Vatten	76 022	76 603
	Sophämtning	30 392	29 204
	Fastighetsförsäkring	37 680	35 733
	Kabel-TV och bredband	9 384	9 396
	Fastighetsskatt	50 970	49 930
	Förvaltningsarvoden	94 024	87 944
	Övriga driftskostnader	5 284	5 551
	Planerat underhåll	111 641	39 000
		1 157 075	1 168 832
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	0	100
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 528	6 802
	Administrationskostnader	6 449	3 321
	Extern revision	10 575	10 363
	Konsultkostnader	0	35 000
		39 552	55 586
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 000	44 400
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	15 000	14 893
		62 000	62 293
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	388	735
	Ränteintäkter skattekonto	72	113
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 897	3 857
	Övriga ränteintäkter	8	2
		2 365	4 707
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	250 093	320 711
		250 093	320 711

KW

**Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50**

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 7Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

30 921 022

30 921 022

Anskaffningsvärde mark

20 993 960

20 993 960

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

51 914 982

51 914 982

Ingående avskrivningar

-568 323

-304 386

Årets avskrivningar

-263 937

-263 937

Utgående ackumulerade avskrivningar

-832 260

-568 323

Utgående bokfört värde

51 082 722

51 346 659

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

20 600 000

20 600 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

125 000

125 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

19 000 000

19 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

0

0

Summa taxeringsvärde

39 725 000

39 725 000

Not 8Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

52 999

102 577

Avräkningskonto HSB Stockholm

983 207

727 242

Övriga fordringar

26 876

22 279

1 063 082

852 098

Not 9Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

68 490

64 301

Upplupna intäkter

58

111

68 548

64 412

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm

200 000

200 000

200 000

200 000

Not 11Förändring av eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre uh

Balanserat

Årets resultat

Insatser

Uppl avgifter

fond

resultat

Belopp vid årets ingång

40 635 693

833 344

175 405

-494 816

-126 604

Resultatdisposition

69 000

-195 604

126 604

Årets resultat

-14 276

Belopp vid årets slut

40 635 693

833 344

244 405

-690 420

-14 276

Not 12Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Ränteändr dag

Belopp

Nästa års amortering

Swedbank hypotek

2759746080

3,99%

2017-03-24

4 100 000

0

Swedbank hypotek

2759746098

0,93%

2016-03-28

4 100 000

0

Swedbank hypotek

2759746106

1,36%

2016-02-27

2 770 000

0

10 970 000

0

KW



Org Nr: 769617-7745

Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 970 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		10 970 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 045	35 937
Förutbetalda hyror och avgifter	145 077	130 664
Övriga upplupna kostnader	122 143	52 964
	300 265	219 565

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 17/3 2016


Hans Erik Björnerfors


Sabina Saidi


Tom Larsen


Helena Axelsson


Karin Skullam

Vår revisionsberättelse har 04 - 21 - 16 lämnats beträffande denna årsredovisning

.....


Katya Waher

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Bostadsrättsföreningen Åkeshovsvägen 32-50**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-14 276	-126 604
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	263 937	263 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	249 661	137 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 802	-26 080
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	64 106	-7 781
Kassaflöde från löpande verksamhet	255 965	103 472
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	255 965	103 472
Likvida medel vid årets början	927 242	823 771
Likvida medel vid årets slut	1 183 207	927 242

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

KW

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkeshovsvägen 32-50, org.nr. 769617-7745

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Åkeshovsvägen 32-50 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens

vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åkeshovsvägen 32-50 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar, § 9 ska föreningen på stämman välja minst två revisorer, samt höst två suppleant. Vid ordinarie stämman den 19 maj 2015 valde föreningen, Sara Norman och BoRevision AB och inge suppleant, Sara Norman avböjde uppdraget i december 2015, därför jag är föreningen enda revisor för räkenskapsår 2015.

Stockholm den 21/04-2016

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Katya Waher

FÖRTECKNING ÖVER LÖS EGENDOM

GRÄSKLIPPARE INKÖPT FÖR 8100 KRONO INK MOMS UNDER SOMMAREN 2015