



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Åkeslund Nr1



Brf Åkeslund Nr1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2039. Vad som de facto utförs, kan anpassas till uppkomna behov.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ludwig Hedlund	Ordförande
Carl G Ingemarsson	Vice ordförande
Viera Larsson	Ledamot
Carl Montgomery	Ledamot
Lovisa Söderberg	Ledamot

Jan Ekhult	Suppleant
Örjan Grape	Suppleant
Mikael Porsklint	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
KPMG	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Christer Bergheden
Kenneth Engdahl
Eva-Karin Lennartsson Åström
Ulf Rossby
Tove Stenbeck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.
Extra föreningsstämma hölls 2020-04-20. för beslut om bergvärmeinvestering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYMILEN 1	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2027.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, från 2021 med bergvärme.

Byggnadsår och ytor

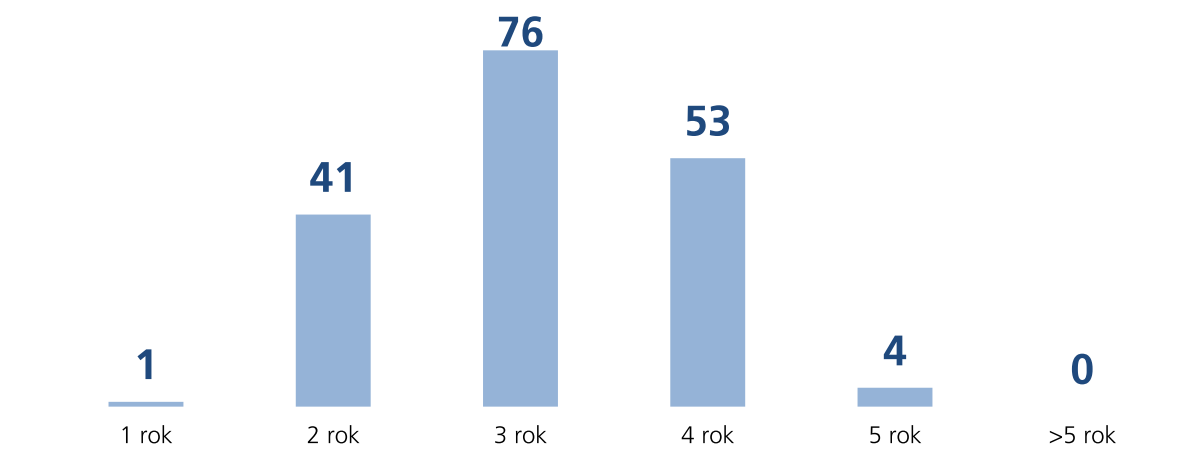
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vårdboende, lägenheter	1 511 m ²	2024-10-30
Vårdboende, gemensamma ytor	1 549 m ²	2024-10-30
Förskola	534 m ²	2026-05-31
Kontor	490 m ²	2021-03-31
Hemsjukvård	147 m ²	2021-04-30
Hemtjänst	110 m ²	2022-05-15
Tandläkare	61 m ²	2021-09-30
Telecentral	26 m ²	2021-05-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokaler	Gullvivan och Lupinen
Övernattningsslägenheter	2 st; en med 4 bäddar och en med 2 bäddar
Motionslokal	Fullt utrustat gym
Snickerilokal	
Bastu	2st; en dambastu och en herrbastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte av avloppsrör utmed västra långsidan av långa huset	2020
Rensning av ventilationskanaler	2020
Renovering och nyplanteringar i utomhusmiljön	2020
Reparation av vattenskada i Gullvivan	2020
Renovering av hiss i hus 87	2020
Stamspolning av spilledningar i hus 85 och 87	2020
Förbättring av entrépartier utanför 91:ans port med plantering och rabatter	2020
Utbyte av avloppsrör under förskolans gård	2020
Ytbehandling av ekpartier vid entréer	2020
Planerat underhåll	År
Utbyggnad av låssystemet Aptus	2021
Omläggning av papptak plan 9	2021
Omläggning av papptak och singel lågdel plan 2	2021
Nytt aggregat för ventilation plan 3	2021
Injustering av värme i långa huset	2021
Injustering av värme i hus 85 och 87	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	ComHem och Open Universe
Skötsel av garage och ytparkering	Stockholm Parkering
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi och Fortum
Leverans av el	Ellevio
Städning	KEAB-gruppen
Skötsel av hissar	Kone
Skötsel av tvättstugor	Driftia
Skötsel av grönytor	Elfströms Trädgårdsanläggningar
Snöröjning	Marbit
Sophantering	Sthlm Vatten & Avfall/Suez
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia

Övrig information

Medlemstidning

Under 2020 har vår medlemstidning "Åkeslund Nr1" utkommit med fem nummer, ett nummer mer än föregående år. Coronapandemin under 2020 har medfört att mer information och kommunikation med medlemmarna behövs. Tidningen spelar en viktig roll som styrelsens kommunikationsverktyg. Förutom viktiga meddelanden och beslut relaterade till pandemin har tidningen presenterat nya projekt, informerat om viktiga händelser och även intervjuat några av våra medlemmar. "Åkeslund Nr1" både utformas och trycks internt.

Hemsida

Föreningens hemsida finns på www.akeslundnr1.bostadsrattarna.se. Styrelsen uppdaterar hemsidan kontinuerligt. Under fliken aktuellt finns de senaste aktuella nyheterna. På hemsidan finns bl.a. information som riktar sig till nya medlemmar, information om fastigheten, regler och policys, föreningens stadgar, information om senaste årsstämman och kontakter till styrelsen. Särskild information finns för mäklare. Även bokning av föreningens gemensamma lokaler kan göras via hemsidan.

Information till nyinflyttade

Varje entré i föreningens fastigheter har en portvärd. All praktisk information om föreningen finns samlad i en folder som varje nyinflyttad medlem får från portvärderna. Foldern överlämnas personligt och portvärderna är den första länken mellan den nya medlemmen och föreningen.

Gemensamma lokaler

Föreningen har två övernattningslägenheter på plan 2 i det långa huset 89–93, "Vitsippan" med fyra bäddar och ett pentry och "Blåsippan" med två bäddar. Lägenheterna hyrs ut till medlemmar och deras gäster under max 5 dagar. Bokningar görs självständigt av medlemmar via hemsidan. Där hittar man även regler och policys som gäller vid hyra.

Föreningen har en egen samlingslokal "Gullvivan" som finns i port 97. Den är fullt utrustad för aktiviteter med max 50 personer. Den används för föreningsmöten, styrelsemöten och större sammanträden. I lokalen finns ett enkelt pentry för varmhållning av mat, ljudanläggning, fast projektor för bild- och filmvisning via dator samt wifi. Även föreningslokalen bokas självständigt av medlemmar via hemsidan. På hemsidan finns regler och policys som gäller vid hyra. Under 2020 genomfördes en renovering av Gullvivans pentry. En dold vattenskada upptäcktes och som följd avfuktades pentry under flera veckor. Även pentrys utrustning kompletterades efter att inredningen kom på plats igen.

En mindre gemensamhetslokal för ca 8 personer, "Lupinen", finns i anslutning till port 93. Där finns ett litet pentry och även föreningens självgående bibliotek. "Lupinen" kan nyttjas av medlemmar utan kostnad. Det går att boka lokalen i förväg i almanackan vid dörren.

Föreningen har en egen motionslokal som ligger intill föreningslokalen. Motionslokalen är ett fullt utrustat gym och används frekvent av medlemmarna. Regler som gäller för användning av gymmet finns på föreningens hemsida. I anslutning till gymmet finns en herr- och en dambastu.

På plan 1 i det långa huset finns en snickerilokal utrustad med enklare verktyg. Bredvid snickerilokalen finns också ett utrymme med ett pingisbord. Dessa lokaler får användas gratis.

Föreningens fastighetskontor är beläget på plan 2 i det långa huset. Till utrustningen där hör en avancerad färgskrivare som föreningen nyttjar till bl.a. tryck av medlemstidningen.

Trivselaktiviteter och andra aktiviteter under året som har gått

Seniorgympa: Trots pandemin träffades seniorgruppen under ledning av extern ledare för regelbunden gymnastik. Bra höstväder tillät aktiviteten utomhus ända in i november. Seniorgruppen fortsatte senare gympa inomhus med tillämpande av gällande restriktioner.

Boule: Boule spelades mycket flitigt på föreningens boulebana utanför 89:ans port. Flera medlemmar njöt av både spel och umgänge utomhus.

Bridge: Föreningens bridgeklubb beslutade att minska spelandet p.g.a. pandemin. Klubben inhandlade även plexi-kryssskärmar för att begränsa fysisk kontakt mellan spelarna. Ett mindre antal av klubbmedlemmar fortsatte spela trivselbridge varje tisdag i lokalen "Gullvivan".

Snickeri: Snickerilokalen användes av flera medlemmar som är intresserade av snickeri och hobbyarbeten.

Promenadgrupp: På torsdagar promenerar några medlemmar i grupp. Även dessa organiserade promenader blev begränsade av pandemin.

Qigong: På måndagar utövas Qigong i Gullvivan under ledning av en professionell instruktör. Hänsyn till regler under pandemin tillämpades av alla.

Akvarell: Några medlemmar intresserade av akvarellmålning träffas en gång i veckan i "Gullvivan" för att måla tillsammans. Gruppen anlät en professionell konstnär för tvådagarskurs i lokalen.

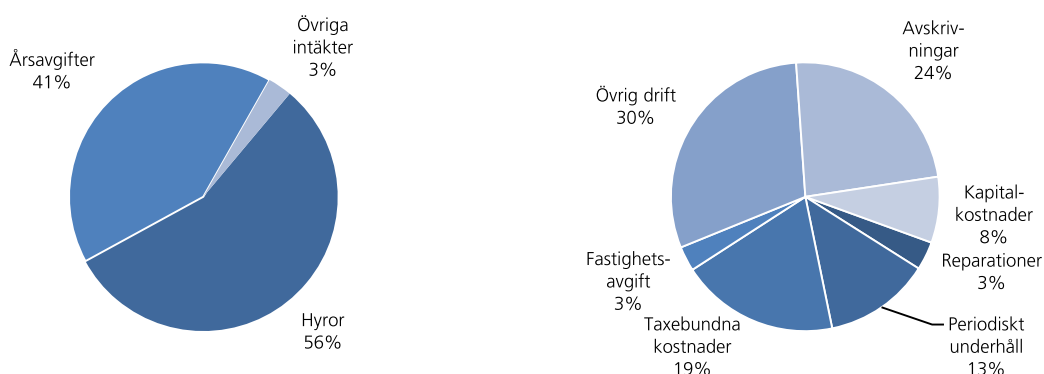
Många aktiviteter som traditionellt upprepas varje år blev inställda på grund av pandemin. Medlemmarna ser fram emot att kunna träffas igen i föreningens regi.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 255 867	6 002 202
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 450 067	19 900 011
Finansiella intäkter	21 870	1 719
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 342
Ökning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	297 667	271 583
	24 769 605	20 175 656
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 245 699	13 683 082
Finansiella kostnader	1 298 393	1 238 909
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 795 703	0
Ökning av kortfristiga fordringar	206 277	0
Minskning av långfristiga skulder	0	5 000 000
	25 546 071	19 921 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 479 400	6 255 867
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-776 467	253 665

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om investering i bergvärme, ekonomiskt lönsam och bra för miljön. Efter noggranna kalkyler och referensbesök föreslog styrelsen medlemmarna installation av bergvärme och presenterade förslaget på flera stormöten. Målet att ha en tillfredställande kommunikation med medlemmarna under pågående coronapandemi blev för styrelsen en stor utmaning. Den 15 april hölls ett informationsmöte utomhus om projektet och 20 april en extrastämma med poströstning angående projektets genomförande. Med hjälp av teknisk utrustning klarade föreningen dessa uppgifter - både antalet medlemmar som deltog i mötet och antalet röster som lämnades var rikliga och ledde till beslut om genomförande.

Ändrade regler för redovisning av den inom Brf interna elförsäljningen sk IMD. Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet och nyckeltalen för 2020.

Den ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj som ett digitalt gruppmöte med endast gamla och föreslagna styrelsemedlemmar närvarande. Redan beprövad poströstning för föreningens medlemmar tillämpades.

Under året har den av föreningsstämman beslutade investeringen i bergvärme påbörjats, beräknas vara klart våren 2021.

Genom föreningens goda likviditet och att det under året inte krävts några andra kostsamma åtgärder har det endast krävts ett lån på 5 Mkr för att genomföra investeringen på 14,4 Mkr.

Nytt avtal avseende el har förhandlats med Fortum där vi lyckades sänka vårt elpris med cirka 10 procent.

Stadsdelsnämnden sa upp sitt avtal avseende kontorslokaler under sommaren. Arbetet med att hitta ny hyresgäst pågår för fullt.

Även tandläkarmottagningen har sagts upp sitt avtal och arbetet med att hitta ny hyresgäst är påbörjat.

Drift, underhåll

Föreningen upprättade underhållsplan 2004 som styrelsen följer och löpande uppdaterar. En större revidering av planen gjordes under 2020. Planen är rullande och sträcker sig just nu till 2039.

Genomförda projekt

Bergvärme

Efter en medlemsomröstning den 20 april beslöt föreningen att gå vidare med förslaget om införande av bergvärme för föreningen. Arbetet påbörjades i maj-juni med borrhning utomhus, iordningställande av nya värmecentralen samt leverans av utrustning. En tvist med borrharen gjorde att arbetet med borrhningen pausades över sommaren och återupptogs efter en förlikning under hösten. Arbetet med rördragning och installation fortsatte dock även under den här perioden. Vid årsskiftet var anläggningen i stort sett klar för omkoppling.

Avloppsledning

Under sensommaren uppstod problem med avloppsledningen på västra långsidan av Ombyggnadshuset vilket orsakade översvämning i vissa källarutrymmen. För att reparera denna behövde vi gräva upp den gamla ledningen och byta ut denna vilket nu är åtgärdat.

Hissen i 87:an

Under två veckor direkt efter midsommar genomfördes en renovering av hissen i 87:an. Trots att vissa delar blivit försenade gick arbetet i stort sett enligt plan och den försening som uppstått på delarna arbetades in i och med att reparationsarbetet gick bättre än förväntat. I och med detta har föreningens samtliga hissar, utom de två hissarna i 91:an, renoverats.

Avloppet under Spiras gård

Problem med inträngande avloppsvatten genom golvbrunn spårades efter upprepade spolningar av ledningar till stopp i huvudledning av rostigt järnrör under lekgården hos förskolan Spira. Järnröret grävdes upp under våren och ersattes av en ledning av plast med större dimension.

Rensning av ventilationskanaler

Rensning av ventilationskanaler har genomförts i samtliga lägenheter som en följd av den obligatoriska ventilationskontrollen som genomfördes 2019.

Stamspolning

Stamspolning av avloppsledningar i lägenheter i bägge punkthusens genomfördes i enlighet med underhållsplanen under hösten.

Renovering av entrépartier

Samtliga entrépartier i ek renoverades i större eller mindre omfattning

Renovering av pentryt i Gullvivan

Under våren utfördes en renovering av pentryt i Gullvivan efter den vattenskada som uppstått som ett resultat av en läckande vattenslang. Detta föranledde att föreningslokalen bara kunde användas partiellt under våren.

Cykelrensning

Med jämna mellanrum blir rummen för förvaring av cyklar fulla varför vi genomförde en utrensning av övergivna eller glömda cyklar. I början av 2020 informerade vi om att alla ägare skulle märka cyklarna. En månad senare flyttades omärkta cyklar till ett låst rum i källaren där man kunde hämta dem. Efter 6 månader hämtades resterande cyklar av ett företag som renoverar/lagar cyklar och säljer dem vidare. Föreningen fick 50 kr/cykel, totalt 1.800 kr, som skänktes till Stockholms Stadsmission.

Förnyelse av entrén vid 91:an

Vår huvudentré vid port 91 har försetts med fyra planteringsurnor som är placerade vid stolparna i den befintliga pergolan. Urnorna med klängväxter kommer att göra huvudentrén mer inbjudande. Nya perenner och fler klängväxter planterades även på sidan av entréplatsen intill stängslet mot förskolan SPIRA.

Renovering av långa rabatten

Den långa perennrabatten som går längs vårt långa hus har genomgått en totalrenovering. Alla växter lyftes upp och ny jord fylldes på. Senare återplanterades växterna med komplettering av nya perenner, ett träd och flera buskar. Arbetet utfördes av vår kunniga trädgårdsentreprenör.

Plantering av nya träd

I början av april planterades 7 nya stora träd i vårt område. Träden etablerade sig snabbt och deras gröna trädkronor prydde vår utomhusmiljö redan första sommaren.

Informationstavla och skyltning

En ny stor informationstavla har satts upp vid infarten till vårt område. Tavlan visar en karta över vårt område och inkluderar även markeringar av entréer till våra lokalhyresgäster. Trafik- och gatuskyltar vid infarten uppdaterades samtidigt.

Hinder mot bilar

Vid grävningen för bergvärme har många stora stenar grävts upp. Dessa är nu placerade på olika platser – vid kanterna på gräsmattor i vårt område som tidigare vid flera tillfällen har körts sönder av bilar. Våra gräsmattor är nu skyddade. Detta pussel-arbete har utförts av vår trädgårdsentreprenör.

Övriga väsentliga underhållsåtgärder se Teknisk status sid 3.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 175 st

Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 247

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	518	518	518	576
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 056	8 732	9 056	9 250
Lån/m ² totalyta	7 177	6 921	7 177	7 331
Elkostnad/m ² totalyta	37	74	74	76
Värmekostnad/m ² totalyta	87	91	105	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	13	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	64	59	55
Soliditet (%)	55	56	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 019	1 073	2 847	1 009
Nettoomsättning (tkr)	19 408	19 784	19 630	20 337

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 16 971 m² bostäder och 2 535 m² lokaler.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 516 500	0	0	43 516 500
Upplåtelseavgifter	107 409 500	0	0	107 409 500
Fond för yttre underhåll	2 065 847	2 000 000	-3 324 730	3 390 577
S:a bundet eget kapital	152 991 847	2 000 000	-3 324 730	154 316 577
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	22 854 571	-2 000 000	4 397 297	20 457 274
Årets resultat	3 019 080	3 019 080	-1 072 567	1 072 567
S:a fritt eget kapital	25 873 651	1 019 080	3 324 730	21 529 841
S:a eget kapital	178 865 498	3 019 080	0	175 846 418

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 019 080
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	24 854 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
summa balanserat resultat	25 873 651

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

2 065 847
27 939 498

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	19 408 395	19 783 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 672	116 363
Summa rörelseintäkter		19 450 067	19 900 011

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 200 594	-12 416 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-682 344	-943 540
Personalkostnader	Not 6	-362 761	-323 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 908 765	-3 907 172
Summa rörelsekostnader		-15 154 464	-17 590 254

RÖRELSERESULTAT

4 295 603 **2 309 757**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 870	1 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 298 393	-1 238 909
Summa finansiella poster	-1 276 523	-1 237 190

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

3 019 080 **1 072 567**

ÅRETS RESULTAT

3 019 080 **1 072 567**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	303 207 449	307 116 214
Pågående byggnation	Not 9	12 795 703	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		316 003 151	307 116 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		316 008 151	307 121 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 170	7 688
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 791 923	6 434 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	702 552	616 704
Summa kortfristiga fordringar		6 498 645	7 059 299
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	9 535
		0	9 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 498 645	7 068 834
SUMMA TILLGÅNGAR		322 506 796	314 190 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 926 000	150 926 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	2 065 847	3 390 577
Summa bundet eget kapital		152 991 847	154 316 577
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 854 571	20 457 274
Årets resultat		3 019 080	1 072 567
Summa fritt eget kapital		25 873 651	21 529 841
SUMMA EGET KAPITAL		178 865 498	175 846 418
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	25 000 000	135 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	135 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	115 000 000	0
Leverantörsskulder		528 836	1 085 026
Skatteskulder		4 462	0
Övriga skulder		162 826	237 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 945 174	2 020 826
Summa kortfristiga skulder		118 641 298	3 343 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		322 506 796	314 190 048

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret

Avskrivningar	2020	2019
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	8 006 328	8 007 012
Hyror lokaler momspliktiga	981 183	803 934
Hyror lokaler	8 471 555	8 362 128
Hyror parkering moms	221 227	274 615
Hyror garage moms	3 600	8 605
Hyror parkering	408 240	406 760
Hyror garage	616 650	610 210
Hyror förråd	177 000	177 000
Vatten-/värmeintäkter	6 100	6 100
Elintäkter	0	950 802
Elintäkter moms	436 526	45 603
Elintäkter laddstolpe	3 850	0
Värmeintäkter	25 700	25 700
Gemensamhetslokal	11 400	14 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 875
Gästlägenhet	39 000	87 300
Öresutjämning	37	5
	19 408 395	19 783 648

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga erhållna bidrag	0	60 000
	Övriga intäkter	41 672	56 363
		41 672	116 363

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	483 146	473 086
	Fastighetsskötsel beställning	120 507	162 701
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	403 909	401 465
	Fastighetsskötsel gård beställning	114 579	80 906
	Snöröjning/sandning	99 356	311 136
	Städning entreprenad	301 350	301 350
	Städning enligt beställning	10 118	153 337
	Mattvätt/Hyrmattor	22 207	22 207
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 783	154 406
	Hissbesiktning	10 804	14 373
	Gemensamma utrymmen	85 512	38 990
	Garage/parkering	145 276	141 634
	Serviceavtal	201 216	208 357
	Förbrukningsmateriel	20 079	87 674
	Brandskydd	51 090	6 512
		2 117 932	2 558 134
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 811
	Brf Lägenheter	2 531	2 464
	Lokaler	41 531	69 884
	Förskola	21 722	8 471
	Tvättstuga	14 307	38 877
	Entré/trapphus	10 512	0
	Lås	20 358	2 471
	VVS	239 414	172 977
	Värmeanläggning/undercentral	31 936	0
	Ventilation	16 606	0
	Elinstallationer	6 686	62 091
	Tak	0	7 827
	Balkonger/altaner	0	1 988
	Mark/gård/utemiljö	16 414	2 516
	Garage/parkering	18 135	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 877	25 112
	Vattenskada	119 701	101 683
		565 731	518 172

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 697 163
	Hyreslägenheter	78 515	0
	Lokaler	3 594	0
	Gemensamma utrymmen	0	27 108
	Tvättstuga	32 510	36 375
	VVS	765 864	62 874
	Värmeanläggning	0	109 928
	Ventilation	260 853	15 824
	Elinstallationer	11 650	82 523
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	78 975
	Hiss	447 500	413 444
	Tak	44 865	46 269
	Fasad	0	119 646
	Balkonger/altaner	150 971	137 200
	Mark/gård/utemiljö	301 905	497 400
		2 098 227	3 324 730
	Taxebundna kostnader		
	El	714 905	1 441 520
	Värme	1 702 160	1 776 583
	Vatten	373 216	261 531
	Sophämtning/renhållning	357 772	259 661
		3 148 053	3 739 296
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	197 595	216 704
	Tomträttsavgäld	1 479 300	1 479 300
	Kabel-TV	95 894	93 594
	Bredband	10 963	10 963
		1 783 752	1 800 561
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	486 900	475 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 200 594	12 416 353
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 127	5 488
	Medlemsinformation	0	1 613
	Tele- och datakommunikation	33 745	25 662
	Juridiska åtgärder	25 040	64 776
	Inkassering avgift/hyra	3 600	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	21 015	20 642
	Föreningskostnader	13 564	23 277
	Styrelseomkostnader	27 169	4 235
	Fritids- och trivselkostnader	19 855	13 492
	Studieverksamhet	4 974	0
	Förvaltningsarvode	210 898	241 935
	Administration	20 498	30 711
	Korttidsinventarier	16 814	15 432
	Konsultarvode	264 983	478 687
	Föreningsavgifter	5 162	5 120
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 900	9 070
		682 344	943 540

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	307 450	279 500
	Kostnadsersättningar	0	383
	Sociala kostnader	55 311	43 306
		362 761	323 189

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 366 715	3 364 071
	Förbättringar	542 050	543 102
		3 908 765	3 907 172

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	379 706 497	379 706 497
	Utgående anskaffningsvärde	379 706 497	379 706 497
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 590 283	-68 683 110
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 908 765	-3 907 172
	Utgående avskrivning enligt plan	-76 499 048	-72 590 283
	Planenligt restvärde vid årets slut	303 207 449	307 116 214
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	288 200 000	288 200 000
	Taxeringsvärde mark	198 052 000	198 052 000
		486 252 000	486 252 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	469 000 000	469 000 000
	Lokaler	17 252 000	17 252 000
		486 252 000	486 252 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Bergvärmeprojekt	12 795 703	0
		12 795 703	0
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 618	13 618
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 618	13 618
	Ackumulerade 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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	80 120	40 820
	Skattefordran	0	6 978
	Momsavräkning	232 403	0
	Klientmedel hos SBC	5 479 400	6 255 867
	Fordringar	0	131 243
		5 791 923	6 434 907
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	204 029	197 595
	Kabel-TV	24 291	23 972
	Tomträttsavgäld	369 825	369 825
	Serviceavtal	8 806	16 412
	Medlemsavgift SBC ek för	9 260	8 900
	Upplupna intäkter Stockholm Stad	86 340	0
		702 551	616 704

Not 14 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
SBC, 1 200 aktier	0	0	9 535
	0	0	9 535

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	3 390 577	3 340 957
Reservering enligt stadgar	2 000 000	2 000 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Enligt föreningsstämmans beslut 14/5 2007	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 324 730	-1 950 380
Vid årets slut	2 065 847	3 390 577

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,700 %	38 000 000	38 000 000	2021-06-03
Handelsbanken	0,970 %	30 000 000	30 000 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,700 %	30 000 000	30 000 000	2022-10-30
Handelsbanken	0,990 %	5 000 000	5 000 000	2023-07-30
Handelsbanken	0,830 %	5 000 000	0	2021-06-30
Handelsbanken	1,050 %	12 000 000	12 000 000	2021-03-04
Handelsbanken	1,040 %	20 000 000	20 000 000	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		140 000 000	135 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-115 000 000	0	
		25 000 000	135 000 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	195 805 000	195 805 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	25 112	25 112
El	156 534	120 730
Värme	226 603	228 839
Vatten	59 576	27 441
Sophämtning	39 169	32 750
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	67 130	61 400
Sociala avgifter	10 800	9 800
Ränta	119 531	129 053
Avgifter och hyror	1 608 546	1 319 768
Elinstallation reparation	0	45 933
Snöröjning	11 011	0
VVS	601 162	0
	2 945 174	2 020 826

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande underhållsåtgärder se Teknisk status sid 3.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2021

Ludwig Hedlund
Ordförande

Carl G Ingemarsson
Vice ordförande

Viera Larsson
Ledamot

Carl Montgomery
Ledamot

Lovisa Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
KPMG

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Åkeslund Nr1





2020

Årsredovisning

Bostadsrättförening Åkeslund Nr1

