

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Åkern
Org nr: 793200-0230



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åkern får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-20. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat på -1 938 911 kr är lägre än föregående års positiva resultat på 183 240 kr, vilket till största delen beror på ökade driftkostnader och då i form av kostnader för balkongrenovering.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 928% till 389%, vilket kan förklaras med att balkongrenoveringen finansierades med befintliga medel, inget nytt lån upphandlades.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras normalt i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Dock villkorsändrades lånen redan 2021-01-14 till ny villkorsändringsdag 2025-12-17 och föreningen har därför valt att anse dem som långfristiga.

I resultatet ingår avskrivningar med 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 713 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 1960 fastigheten Åkern i Östersunds kommun. Föreningen fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter och 1 hyresrätt. Fastighetens adress är Fritzhemsgatan 61 A-D på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Jämtland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning			
1 rok	2 rok	3 rok	Summa
24	15	4	43

Dessutom tillkommer:

P-platser
18

Total tomtarea	2 488 m ²
Bostadsarea	2 024 m ²
Årets taxeringsvärde	20 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 2 155 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 171 tkr (85 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, balkonger	2 155 150

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ylva Eriksson	Ledamot	2021
Sven Brückmann	Ledamot	2021
Matilda Strömqvist	Ledamot	2021
Lina Vikman, avflyttad 2020-08-31	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Jordahl, avflyttad 2021-01-14	Suppleant	2021
Tomas Olsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hellström	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning

Mona Engström	2021
Gustav Leijon, avflyttad 2020-08-31	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin, förutom den tidigare beskrivna balkongrenoveringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

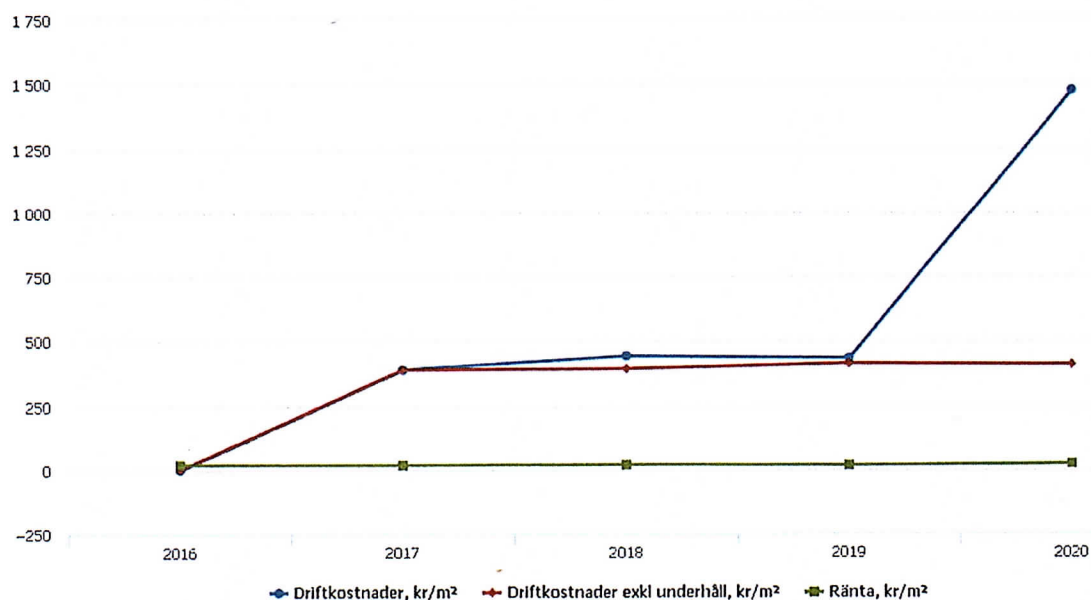
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 393	1 375	1 359	1 356	1 358
Resultat efter finansiella poster	-1 939	183	161	259	154
Årets resultat	-1 939	183	161	259	154
Resultat exklusive avskrivningar	-1 713	409	391	493	387
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	85	85	85	85
Balansomslutning	6 561	8 567	8 460	8 430	7 158
Soliditet %	31	46	45	43	32
Likviditet %	389	928	904	709	489
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	655	655	647	0	0
*Driftkostnader, kr/m ²	1 473	431	441	388	0
*Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	408	411	392	388	0
Ränta, kr/m ²	22	16	19	17	19
Underhållsfond, kr/m ²	24	513	449	413	328
Lån, kr/m ²	2 100	2 151	2 202	2 240	2 278
*Skuldkvot %	2,92	3,04	3,12	0,00	0,00

*Där det står noll, går det inte att få fram jämförbara värden

Föreningen har valt att ta bort nyckeltalen, bokfört värde per kvm samt fastighetens belåningsgrad.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 000	1 057 125	1 038 946	1 592 164	183 240
Disposition enl. årsstämmobeslut				183 240	-183 240
Reservering underhållsfond			220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 210 266	1 210 266	
Årets resultat					-1 938 911
Vid årets slut	90 000	1 057 125	48 680	2 765 670	-1 938 911

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 765 670
Årets resultat	-1 938 911
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	826 759

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	171 320
Att balansera i ny räkning	655 439
Summa	826 759

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 392 594	1 375 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 725	56 894
Summa rörelseintäkter		1 455 319	1 432 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 980 560	-871 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 224	-78 201
Personalkostnader	Not 6	-63 610	-40 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-225 605	-225 610
Summa rörelsekostnader		-3 349 999	-1 215 966
Rörelseresultat		-1 894 681	216 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 346	-33 186
Summa finansiella poster		-44 230	-33 186
Resultat efter finansiella poster		-1 938 911	183 240
Årets resultat		-1 938 911	183 240

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 834 743	5 060 348
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Bostadslånepost	Not 8	203 016	203 016
Summa materiella anläggningstillgångar		5 037 759	5 263 364
Summa anläggningstillgångar		5 037 759	5 263 364
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3 429
Övriga fordringar, skattekonto mm		44 348	44 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 021	60 237
Summa kortfristiga fordringar		102 372	108 014
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 420 899	3 196 056
Summa kassa och bank		1 420 899	3 196 056
Summa omsättningstillgångar		1 523 271	3 304 070
Summa tillgångar		6 561 030	8 567 434

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 147 125	1 147 125
Fond för yttre underhåll		48 680	1 038 946
Summa bundet eget kapital		1 195 805	2 186 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 765 670	1 592 164
Årets resultat		-1 938 911	183 240
Summa fritt eget kapital		826 759	1 775 404
Summa eget kapital		2 022 565	3 961 475
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 146 483	4 249 779
Summa långfristiga skulder		4 146 483	4 249 779
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	103 296	103 296
Leverantörsskulder		3 644	0
Skatteskulder		12 058	7 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	272 985	245 494
Summa kortfristiga skulder		391 983	356 180
Summa eget kapital och skulder		6 561 030	8 567 434

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 938 911	183 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	225 605	225 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 713 306	408 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 642	40 435
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	35 803	27 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 671 861	476 742
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-103 296	-103 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 296	-103 296
Årets kassaflöde	-1 775 157	373 446
Likvidamedel vid årets början	3 196 055	2 822 609
Likvidamedel vid årets slut	1 420 899	3 196 055
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Byggnader (förbättringskostnader)	Linjär	40
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 322 520	1 304 737
Hyrer, bostäder	38 700	38 511
Hyrer, p-platser	31 800	32 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-426	0
Summa nettoomsättning	1 392 594	1 375 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	51 600	51 600
Övriga ersättningar, Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 104	5 294
Fakturerade kostnader, inkasso	540	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift	481	0
Summa övriga rörelseintäkter	62 725	56 894

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 155 150	-40 845
Reparationer	-27 830	-38 324
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 200	-59 211
Försäkringspremier	-34 988	-33 941
Kabel- och digital-TV	-40 414	-39 635
Obligatoriska besiktningar energideklaration, balkonger	0	-26 048
Övriga utgifter, köpta tjänster, kärltvätt mm	-903	-3 835
Snö- och halkbekämpning	-72 189	-33 680
Förbrukningsinventarier, skyfflar mm	-922	-1 716
Vatten	-70 090	-57 163
Fastighetsel	-37 831	-47 374
Uppvärmning	-285 903	-327 714
Sophantering och återvinning	-63 813	-61 547
Förvaltningsarvode skötsel, städ mm	-129 325	-100 793
Summa driftskostnader	-2 980 560	-871 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-49 074	-48 931
Arvode, yrkesrevisorer	-13 288	-11 978
Övriga förvaltningskostnader, bolagsverket, fika stämma mm	-5 732	-7 667
Inkasso	-675	0
Medlems- och föreningsavgifter, Fastighetsägarna	- 8 610	-5 518
Bankkostnader, Swedbank, Nordea	-2 845	-4 108
Summa övriga externa kostnader	-80 224	-78 201

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-53 200	-31 415
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	0
Sociala kostnader	-9 210	-8 913
Summa personalkostnader	-63 610	-40 328

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-21 984	-21 989
Avskrivning Förbättringsåtgärder	-203 621	-203 621
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-225 605	-225 610

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 465 619	1 465 619
Förbättringsåtgärder	8 144 828	8 144 828
Bostadslånepost	203 016	203 016
	9 813 463	9 813 463
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 813 463	9 813 463

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 550 099	-4 324 489
	-4 550 099	-4 324 489

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-21 984	-21 989
Årets avskrivning förbättringsåtgärder	-203 621	-203 621
	-225 605	-225 610

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 775 704	-4 550 099
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	5 037 759	5 263 364
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	5 037 759	5 263 364
-----------	-----------	-----------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	75 876	75 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 876	75 876
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-75 876	-75 876
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 876	-75 876
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 669	34 988
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	12 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 084	9 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 268	3 067
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 021	60 237

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 857	2 857
PlusGiro	962 946	1 716 921
Transaktionskonto, Swedbank	455 096	1 476 278
Summa kassa och bank	1 420 899	3 196 056

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 249 779	4 353 075
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-103 296	-103 296
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 146 483	4 249 779

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats 2020-12-31	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,83%	2021-01-14	1 435 874,00	0,00	27 028,00	1 408 846,00
NORDEA	0,83%	2021-01-14	2 917 201,00	0,00	76 268,00	2 840 933,00
Summa			4 353 075,00	0,00	103 296,00	4 249 779,00

Båda lånen är omsatta per 2021-01-14 och fick ny villkorsändringsdag 2025-12-17 samt räntesats om 1,28 %.

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 103 296 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 413 184 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 733 299 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 211	7 283
Upplupna räntekostnader	7 740	7 642
Upplupna driftskostnader	18 158	11 688
Upplupna elkostnader	6 367	7 369
Upplupna värmekostnader	57 724	67 259
Upplupna kostnader för renhållning	4 307	4 029
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 400
Upplupna styrelsearvoden	43 000	23 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 977	105 024
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 985	245 494

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 550 000	5 550 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ylva Eriksson

Sven Brückmann

Matilda Strömqvist

Tomas Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2021



Årsredovisning 2020.pdf

(9281001 byte)
SHA-512: 2565aa64f08586dda1f6b9dc46b13ff383e5
2c66974eb4eb77f0efe9dec60fcc361f57abe7256602d8
fcf53890e83c20ffdb41a666c1062c709abe97311d432

Handlingarna är undertecknade av

2021-05-04 12:05:38 (CET)



Ylva Helena Eriksson

ylvaerikssonevent@gmail.com 199001105205
83.255.150.236
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-04 09:15:22 (CET)



Matilda Strömqvist

stromqvists@hotmail.com 198402298205
90.235.106.238
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-06 22:02:11 (CET)



Sven Brückmann

svenbrueckmann@gmail.com 198011224113
83.255.157.200
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-04 11:02:57 (CET)



Tomas Olsson

tofoxen70@gmail.com 197004108234
90.235.48.129
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-07 12:50:34 (CET)



Jan Daniel Hellström

daniel.hellstrom@hhrevision.se 197607240459
193.13.61.170
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2020

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

689e2b81d7f5664788ce934df33c12a4a7fe4c5ebbc8aec42fab8e35115cb4950e6aedfa112f2e967e21415af497c139a6b686ab82469d3bd70dc5d481435a

Om detta kvitto



Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkern
Org.nr 793200-0230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkern för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkern för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund den 7 maj 2021



Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

