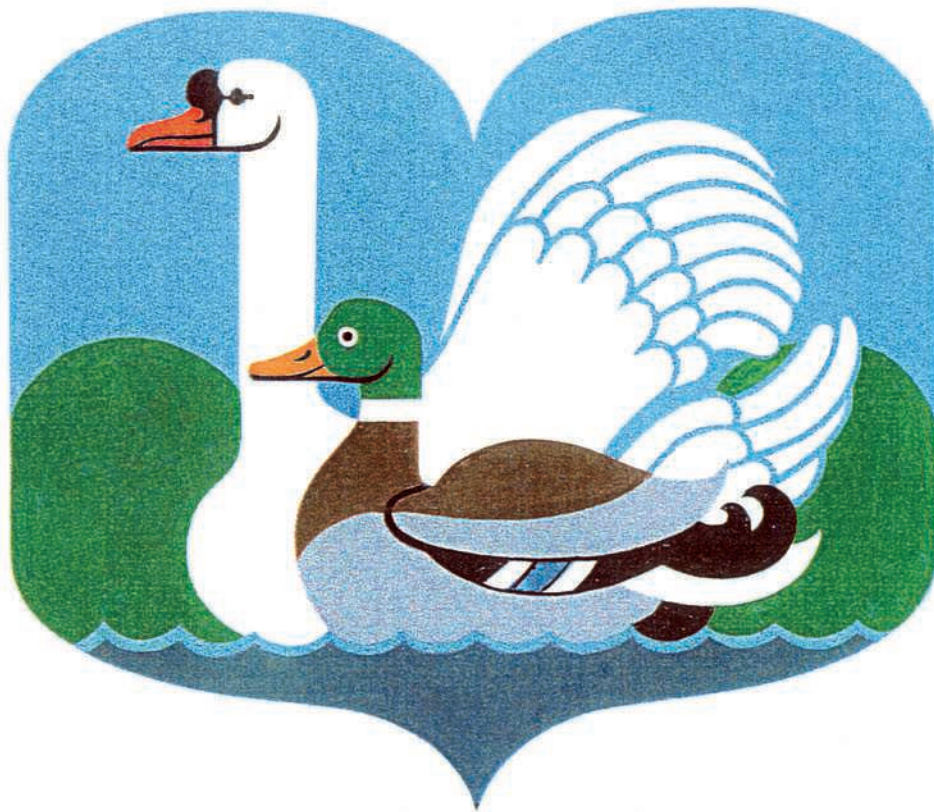




Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen

Åkanten i Lerum

763500-1360

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2019

STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKANTEN I LERUM

Org. nr: 763500–1360

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Åkanten i Lerum

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen brf Åkanten i Lerum är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Almekärr 3:55-56 3:58-60 samt 3:62 i Lerum. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 278 st lägenheter, 4 st lokaler, 145 st p-platser och 127 st garage.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lerum kommun.

Totala lägenhetsytan är 19 419 kvm.

Totala lokalytan är 580 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lerum Andersvägen 5 och 78–144.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Föreningens 278 st bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st 1 r o k
83 st 2 r o k
189 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Det mest väsentliga är att styrelsen hävde stambytet.

Den 26 juni 2018 träffade Bostadsrättsföreningen och 4D ett entreprenadkontrakt ("Entreprenadkontraktet"). I sammanfattning och i huvudsak gällde Entreprenadkontraktet stambyte och renovering av samtliga badrum i sammanlagt 278 lägenheter. Entreprenadkontraktet var baserat på ABT 06. Entreprenören (4D) har inte fullgjort sina åtaganden enligt Entreprenadkontraktet på avtalat sätt och den 1 augusti 2019 hävde Bostadsrättsföreningen Åkanten kontraktet. Vid tiden för föreningens hävning hade 4D renoverat 83 av 278 lägenheter. Hävningen har skett i enlighet med Entreprenadkontraktets hävningsregler.

Det föreligger en tvist mellan parterna. 4D har framställt krav på betalning för redan utfört arbete samt skadestånd på väsentliga belopp. Det är föreningens bedömning att entreprenören inte har rätt till något skadestånd på grund av hävningen och att föreningens krav på ersättning för avhjälpandet av bristerna kommer att överstiga vad motparten har rätt till för utfört arbete. En värderingsnämnd är påkallad och har påbörjat sitt arbete.

Föreningen har därefter anlitat F O Peterson & Söner Byggnads AB för att färdigställa de i Entreprenadkontraktet beskrivna kontraktens arbetena samt för att åtgärda de fel och brister som föreligger i 4D:s arbete. Arbetena inleddes först med att åtgärda synliga besiktningsanmärkningar och ej färdigställda delar av entreprenaden. Under andra veckan i januari 2020 påbörjades ett omfattande arbete i rörschakter både i kök och badrum i de 83 lgh vilket kommer ta hela året att bli klart då Covid 19 gör att vi inte kommit in i lägenheter mm.

Allt detta har medfört att vi just nu inte har det stora stambytet i gång. Det har medfört att vi inte tagit upp lån innan det varit dags varpå en del pantbrev inte heller utnyttjats. Pantbreven kommer att utnyttjas så fort vi kommer igång med den stora entreprenaden och beroende på bl.a. Covid 19 så planeras ändå igångsättning efter semestern.

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår därefter i genomsnitt till 803 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång beslöt styrelsen att avgifterna skulle vara oförändrade då även kostnaden för bredband med 250/100 Mbit/s ingår i avgiften.

Styrelsen fick i uppdrag av en extrastämma i april 2018 att ta fram bygglov för att bygga lägenheter under loftgångarna och i de gamla barnstugorna. Bygglovet beviljades i dec 2018. För att kunna genomföra detta krävs att föreningen utökas med de beviljade 24 lgh och att Brf Åkanten tar beslut om att ändra andelstal mm. Till detta krävs 3/4 majoritet. Vid extrastämman den 25:e feb 2019 röstade 72 % ja och 27 % nej och en avstod och därmed kunde inte planerna på igångsättning fortsätta då det fattades 4 ja röster. Styrelsen och en majoritet av medlemmarna i föreningen och vid stämman vill ju fullfölja beslutet från 2018 och kommer under 2020 att presentera kalkyler och förslag på hur detta skall gå till. Detta efter att många har skrivit och uppmanat styrelsen att jobba vidare. Självklart finns det medlemmar som är kritiska till detta men styrelsen företräder majoriteten.

✓

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Ett antal takfläktar har byts ut. Utvändiga elkablar. Renovering av festlokaler och ytskikt i föreningshus. Byte till större dörrar i barnvagnsförråd. Byte av utvändiga belysningar på parkering.

Under året har följande reparationer gjorts

Inkommande kallvatten till LA 128-144 byttes ut då ledningen spruckit. Avloppsrören byttes samtidigt.

Under året har följande investeringar gjorts

Stambyte har pågått men hävdades 190801 och under hösten påbörjades åtgärder för att rätta till den tidigare entreprenörens fel och brister.

Porttelefoner och nytt iLoqsystem. Om dragning av stigare och elinstallationer i samtliga lägenheter. Detta färdigställdes under våren 2020. Uppgradering av fiber till 250 /100 som standard och ingår numera i avgiften. Föreningen beslöt att byta stigarledningar och byta proppskåp och installationer i samtliga lägenheter. Detta blir klart under våren 2020.

Förväntad framtida utveckling

Under 2020 fortsätter åtgärder göras för att avhjälpa de brister i brandskydd och felaktiga installationer som den tidigare entreprenören förorsakat och som var orsaken till hävningen 190801. Det har visat sej mer omfattande än vad vi någonsin kunnat förutspå och Covid 19 försvårar logistik och framdriften av detta arbete. En uppstart på det stora stambytet planeras till efter semestern 2020. Nytt bokningssystem för tvättstugor. Omläggning av takpapp på bostadshusen. Byte av garageportar. Fasadvätt genomförs på alla 3 huskropparna. Vi byter ut värmeanläggningen som är från 1987 och ersätter den med 3 st nya i våra bostadshus. Detta skall vara i drift 30 september 2020. Denna åtgärd beräknas minska värmekostnaderna med 20%. I samband med detta arbete byts inkommande kallvatten till husen 78-102 och 104-126. Även avloppsrören byts och vissa dagvattenrör repareras. Då mycket av underhåll har fått stå tillbaka pga tidigare problem har många delar nu passerat sina livslängder. Det beviljade bygglovet för 24 nya lägenheter som styrelsen har tagit fram kommer att få en förnyad prövning på extrastämma i höst. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/6 2019. I stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar varav 3 var fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls den 25/2 2019. Ärenden ett på extrastämman var beslut om att utvidga bostadsrätten med de tillkommande 24 lägenheterna som bygglovets innefattar. Stämman röstade mot förslaget efter slutna omröstning, 90st ja röster och 34 nej röster och 1 blank röst. I extrastämman deltog 125 röstberättigade medlemmar varav 31 var fullmakter. Ärende två på stämman var beslut 1 av 2 om att i stadgarna införa en punkt om obligatorisk brandvarnare i samtliga lägenheter. Stämman beslutade att ändra stadgarna till att medlemmen ansvarar för att det finns brandvarnare i lägenheten.

Föreningen hade vid årets början 327 medlemmar samt vid årets slut 330. Tillkommande medlemmar under året har varit 47 samt avgående 44.

Under året har 34 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Qlaez Wennberg	ordförande
Linda Gunnarsson	vice ordförande
Chalang Amin	sekreterare
Johanna Älsgård Nydén	ledamot
Kristina Järpenklint	ledamot
Peter Mårdstedt	ledamot
Robin Udén	suppleant
Joachim Engverth	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Qlaez Wennberg, Chalang Amin samt Kristina Järpenklint som ordinarie ledamöter. Joachim Engverth avgick 2019 då han flyttat samt Robin Udén som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 23 sammanträden och 15 arbetsutskott.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Qlaez Wennberg, Linda Gunnarsson, Chalang Amin, Johanna Älsgård Nydén, två i förening.

Revisorer valda av stämman har varit Karin Wallin (internrevisor) samt Susanne Andersson, BoRevision AB och med Arthur Kozak som suppleant.

Valberedning har varit Hans Wallentin (sammankallande) samt Tina Pettersson med Tom Theodorsson som suppleant, valda av stämman.

nr

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	18 909	19 174	18 370	17 465	16 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 700	7 540	4 911	801	4 872
Balansomslutning, tkr	94 643	78 529	49 487	44 163	43 704
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	803	783	746	676
Underhållsfond, tkr	18 412	17 815	14 461	14 376	9 810
Soliditet i %	37	39	46	41	39
Belåningsgrad %	25	26	14	14	14
låneskuld/tax.värde					
Belåning kr/m ²	2 715	2 185	1 145	1 160	1 174
Räntekostnad kr/m ²	36	17	13	15	19
Avsättning underhållsfond kr/m ²	82	175	165	138	125

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 769 320		0	1 769 320
Fond för yttre underhåll	17 814 772		0 597 400	18 412 172
S:a bundet eget kapital	19 584 092		0 597 400	20 181 492
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 284 563	7 539 538	-597 400	10 226 701
Årets resultat	7 539 538	-7 539 538	4 699 730	4 699 730
S:a ansamlad vinst/förlust	10 824 101		0 4 102 330	14 926 431
S:a eget kapital	30 408 193		0 4 699 730	35 107 924

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1.600.000 kr samt disposition ur med 1.002.600 kr.

AK

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	10 226 701
Årets resultat	<u>4 699 730</u>
	14 926 431

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	14 926 431
---------------------	------------

ny

Brf Åkanten i Lerum

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 909 026	19 174 128
Summa rörelseintäkter		18 909 026	19 174 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-9 186 686	-8 535 208
Underhållskostnader	Not 3	-1 002 600	-840 752
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 708 100	-450 047
Personalkostnader	Not 5	-804 982	-671 054
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-804 925	-818 369
Summa rörelsekostnader		-13 507 293	-11 315 430
Rörelseresultat		5 401 733	7 858 698
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 467	2 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-703 470	-321 660
Summa finansiella poster		-702 003	-319 161
Årets resultat		4 699 730	7 539 538

m

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 31 842 253

31 701 928

Inventarier

Not 11 43 751

34 001

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 35 495 834

17 781 689

67 381 838

49 517 617

Summa anläggningstillgångar

67 381 838

49 517 617

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 7 760

36 976

Övriga fordringar

Not 14 23 685 814

26 797 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 504 164

551 248

24 197 738

27 386 122

Kortfristiga placeringar

Not 16 2 900 000

1 450 000

Kassa och bank

163 404

175 617

Summa omsättningstillgångar

27 261 143

29 011 740

Summa tillgångar

94 642 981

78 529 357

re

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 769 320	1 769 320
Underhållsfond	18 412 172	17 814 772
	<u>20 181 492</u>	<u>19 584 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 226 701	3 284 563
Årets resultat	4 699 730	7 539 538
	<u>14 926 431</u>	<u>10 824 101</u>
Summa eget kapital	35 107 924	30 408 193
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 52 488 065	42 188 065
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 240 000	240 000
Leverantörsskulder	1 134 990	2 684 287
Skatteskulder	41 009	34 625
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 156 244	154 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>5 474 749</u>	<u>2 819 767</u>
	<u>7 046 992</u>	<u>5 933 098</u>
Summa skulder	59 535 057	48 121 163
Summa Eget kapital och skulder	94 642 981	78 529 357

NL

Brf Åkanten i Lerum**Noter****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,08%
Uteplats	5,00%
ILOQ Låssystem	5,00%
Porttelefoner	5,00%
Garage/p-platser	2,50%
Inventarier	10-20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 916 069 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 584 040	15 584 040
Avdrag på årsavgiften som avser försening stambyte	-186 714	0
Hyror	845 204	900 233
Bränsleavgifter	2 593 632	2 602 758
Övriga intäkter	72 864	87 097
	18 909 026	19 174 128
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 382 819	1 351 835
Reparationer	1 024 125	1 171 715
El	567 942	542 080
Uppvärmning	2 611 996	2 493 080
Vatten	951 078	1 014 175
Sophämtning	449 941	394 234
Övriga avgifter	326 671	776 495
Förvaltningsarvoden	676 644	672 376
Övriga driftskostnader	1 195 471	119 218
	9 186 686	8 535 208
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	514 997	230 766
VVS	63 003	165 411
El och tele	172 335	0
Byggnad utvändigt	0	382 919
Marktytor	252 265	0
Utrustning	0	61 656
	1 002 600	840 752
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	461 276	430 746
Medlemsavgifter	3 325	3 325
Övriga externa kostnader*	1 243 499	15 976
	1 708 100	450 047
*Varav exceptionell kostnad ombyggnad lokaler till lägenheter 692.763kr(se not 12 samt 22) samt advokatkostnader 531.625kr pga tvist med leverantör stambyte (se not 12, 21 samt 22).		
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	201 100	278 000
Revisorsarvode	5 000	3 000
Arvode valberedning	1 500	7 500
Ersättning för förlorad arbetsinkomst	395 476	220 343
Löner och andra ersättningar	12 022	0
Sociala kostnader	189 884	158 086
Kurser och konferenser	0	4 125
	804 982	671 054
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	678 983	695 927
Markanläggningar	118 192	118 192
Inventarier	7 750	4 250
	804 925	818 369
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 467	2 499
	1 467	2 499
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	700 948	321 048
Räntekostnader kortfristiga skulder	2	12
Övriga finansiella kostnader	2 520	600
	703 470	321 660
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	4 699 730	7 539 538
Avsättning till underhållsfond	-1 600 000	-3 400 000
Disposition ur underhållsfond	1 002 600	840 752
Resultat efter underhållspåverkan	4 102 330	4 980 290

m

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	58 335 808	58 335 808
Årets investeringar	937 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 273 308	58 335 808
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 036 910	-31 340 983
Årets avskrivningar	-678 983	-695 927
Utgående avskrivningar	-32 715 893	-32 036 910
Bokfört värde byggnader	26 557 415	26 298 898
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 773 434	5 651 770
Årets investeringar	0	121 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 773 434	5 773 434
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 630 904	-2 512 712
Årets avskrivningar	-118 192	-118 192
Utgående avskrivningar	-2 749 096	-2 630 904
Bokfört värde markanläggningar	3 024 338	3 142 530
Bokfört värde mark	2 260 500	2 260 500
Bokfört värde byggnader och mark	31 842 253	31 701 928
Taxeringsvärde för Almekärr 3:55-56, 3:58-60 och 3:62		
Byggnad - bostäder	143 000 000	112 000 000
Byggnad - lokaler	4 128 000	3 189 000
	147 128 000	115 189 000
Mark - bostäder	58 000 000	46 000 000
Mark - lokaler	3 719 000	2 717 000
	61 719 000	48 717 000
Taxeringsvärde totalt	208 847 000	163 906 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	467 950	467 950
Årets investeringar	17 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	485 450	467 950
Ingående avskrivningar	-433 949	-429 699
Årets avskrivningar	-7 750	-4 250
Utgående avskrivningar	-441 699	-433 949
Bokfört värde	43 751	34 001

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ombyggnad lokaler till lägenheter		
Ingående värde	622 364	310 741
Årets kostnader	70 399	311 623
Projektavslutning och omklassificering till exceptionell kostnad (se not 4)	-692 763	0
Utgående värde	<u>0</u>	<u>622 364</u>
Stammar och badrumsrenovering 2017		
Ingående värde	17 159 325	1 026 201
Årets kostnader	14 811 689	16 133 124
Utgående värde	<u>31 971 014</u>	<u>17 159 325</u>
Projektet har pågått sedan år 2017 och skulle varit klart maj år 2020. Avtal med dåvarande leverantör är uppsagt augusti 2019 och tvist pågår. Stambytet är för närvarande pausat för att åtgärda bristerna. Se vidare not 4, 21 samt 22.		
Belysning ledningssystem lägenheter 2019		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	3 457 901	0
Utgående värde	<u>3 457 901</u>	<u>0</u>
Färdigställs år 2020. Beräknad kostnad 3,7 mkr exkl. moms.		
Fjärrvärmesystem 2019		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	66 919	0
Utgående värde	<u>66 919</u>	<u>0</u>
Färdigställs år 2020. Beräknad kostnad 1,7 mkr exkl. moms.		
Totalt pågående nyanläggningar	<u>35 495 834</u>	<u>17 781 689</u>
Not 13 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	<u>7 760</u>	<u>36 976</u>
	7 760	36 976
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	23 676 856	26 681 539
Skattekonto	8 958	7 245
Övrigt	0	109 114
	<u>23 685 814</u>	<u>26 797 898</u>
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	504 164	548 510
Upplupna intäkter	0	2 738
	<u>504 164</u>	<u>551 248</u>
Not 16 Kortfristiga placeringar		
Eqna bostadsrätter	<u>2 900 000</u>	<u>1 450 000</u>
	2 900 000	1 450 000

m

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	459938	1,34%	2023-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek	473151	1,31%	2023-12-30	16 394 000	0
Stadshypotek	478012	1,23%	2024-01-30	10 540 000	0
Swedbank Hypotek	2856513482	1,52%	2020-06-17	10 794 065	240 000
				52 728 065	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

52 488 065

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

51 528 065

Ställda säkerheter:Fastighetsinteckningar
varav frigjorda

101 918 000	52 012 000
918 000	6 301 300

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

240 000**240 000****Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	35 130	33 699
Arbetsgivaravgifter	36 790	35 296
Inre fond	84 324	85 425
	156 244	154 420

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	55 367	55 902
Övriga upplupna kostnader	3 872 389	1 285 861
Förutbetalda hyror och avgifter	1 546 993	1 478 004
	5 474 749	2 819 767

Not 21 Övriga noter-Eventualförpliktelser

Summan av tvistade leverantörsfakturer gällande stambytet för betalning av styrelsen.

3 777 261**0****Not 22 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har betalt i förskott till värderingsnämnden för utredning av stambytesprojektering.

425 000**0**

Angående pågående projekt av 24 nya lägenheter röstade extra stämman den 25 februari 2019 emot förslaget att utöka Brf Åkanten med de 24 nya lägenheterna enligt beviljade bygglov.

0**622 364**

Det innebär att projektet kan komma att kostnadsföras år 2019.

425 000**622 364**Lerum 5 / 6 2020

 Chahang Abdulkadir


 Johanna Nydén

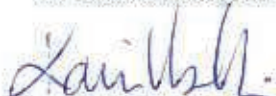
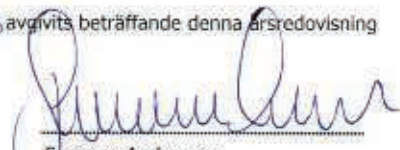

 Kristina Järpenklint


 Linda Gunnarsson


 Peter Mårdstedt


 Claes Wennberg

Vår revisionsberättelse har 20-06-08 avgivits beträffande denna årsredovisning


Karin Wallin
Av föreningen vald revisor

 Susanne Andersson
 BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkanten i Lerum, org.nr. 763500-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Väsentliga händelser under verksamhetsåret i Förvaltningsberättelsen samt även i not 4, 12, 21 och 22 har föreningen en rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd. Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi också fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risken 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

22

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor från BoRevision 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 revisor från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att styrelsen brustit i hanteringen av ersättning av arvoden för förlorad arbetsinkomst. Vi vill vidare fästa uppmärksamhet på att i strid med Lagen om ekonomiska föreningar är styrelsens protokoll inte numrerade och vi kan därmed inte med säkerhet fastslå att vi har fått del av samtliga protokoll för räkenskapsåret.

Göteborg den 8/6 2020

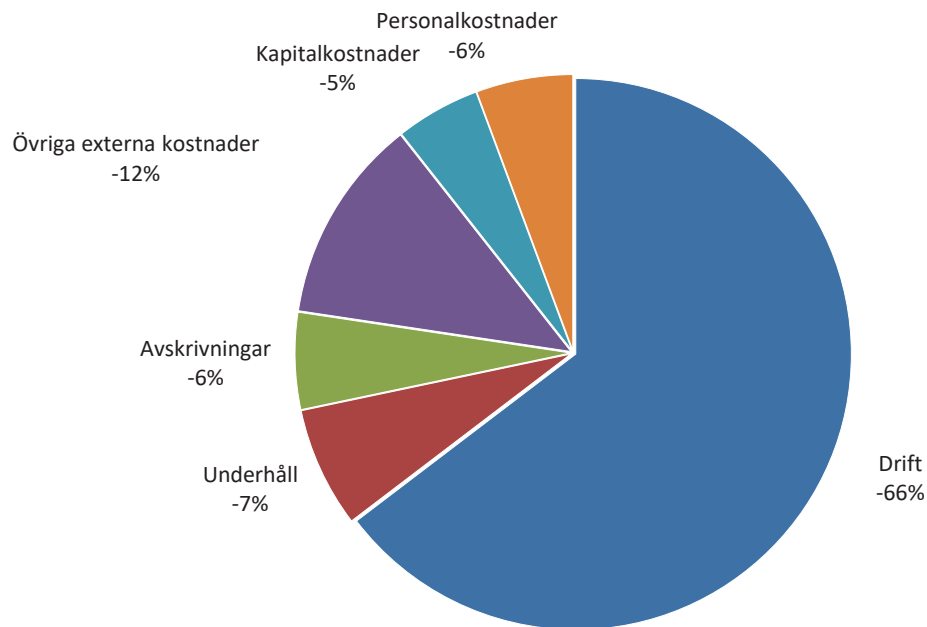


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Karin Wallin
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

