

Årsredovisning för

Brf Åkern

725000-0747

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Fastigheten	1
Reparations- och förbättringsåtgärder	2
Föreningens ekonomi	2
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6-7
Redovisningsprinciper	8
Noter med redovisningsprinc. och bokslutskom.	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åkern, 725000-0747 får härmed avge årsredovisning för 2019, bolagets 81:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tid.

Enligt definitionen i IL (Inkomstskattelagen) är föreningen ett privatbostadsföretag.

Styrelsen

Styrelsens valda sammansättning under året:

Ordförande:	Erik Gregeborg
Vice ordf:	Roy Kindblad
Sekreterare:	Ulla Mobäck
Ledamöter:	Lena Lemming och Malin Jonsson

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, inklusive årsmötet.

Valda revisorer

På senaste årsstämman valdes *Carin Grundberg* till föreningens revisor jämte extern revisor granska räkenskaperna.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, tre i förening. Utöver detta tecknar förvaltaren firman i den utsträckning som behövs för uppdraget.

Förvaltare

Till förvaltare för tiden fram till nästa årsmöte valde styrelsen att anlita One Economy Norrköping AB (fd Smedjan Ekonomikonsult AB). One Economy Norrköping AB har haft till uppgift att sköta föreningens bokföring, administration och ekonomiska förvaltning. De har också utfört detta bokslut.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Åkern 3, belägen i korsningen Lindövägen/Odalgatan i Norrköping. Byggnaden uppfördes 1936. Total bostadsarea är 1 890 kvm i fyra plan. Total lokalarea är 235 kvm i ett plan.

Lägenheterna

När föreningen bildades 1936 uppläts 40 bostadsrättslägenheter samt 4 bostadsrättslokaler. Fördelningen av föreningens bostadsrätter har inte ändrats sedan dess. Dock har flera av de ursprungliga lägenheterna numera sammanslagits så att huset nu i praktiken innehåller 27 lägenheter samt 2 lokaler, 1 butikslokal om 83,9 kvm, 1 butikslokal om 151,5 kvm.

Den stora lokalen köptes tillbaka av föreningen under 2018, med start januari 2019 är den uthyrd till en Tatueringssalong. I den mindre av lokalerna bedriver innehavaren pizzeria, i den större butik/kontor

(2:a handsuthyrning). 2 av bostadslägenheterna har under året varit upplåtna som hyresrätter genom ägarnas andrahandsuthyrning.

Under året överlåtna bostadsrätter

Under 2019 har överlåtelser av totalt 4 bostadsrätter skett i 2 försäljningar.

-2019-07-02 överlät Gabriel Khami (AB) bostadsrätten lokal nr 1 till Bahno Restaurang AB

-2019-08-23 överlät Jonathan Pettersson bostadsrätten nr 26 till Freja Lindroos Del Amo..

Taxeringsvärde

Fastigheten är 2019 taxerad till 25 362 000 kronor, varav 11 582 000 gäller byggnaden och 13 780 000 marken.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Utöver den traditionella fastighetsförsäkringen har föreningen sedan 2007 tecknat ett trygghetspaket för flerfamiljshus i Anticimex.

Trygghetspaketet innebär:

- Regelbundna försäkringsbesiktningar av fastigheten, lägenheterna och allmänna utrymmen sker för att upptäcka eventuella skador och brister. Besiktningen omfattar våtutrymmen, kök och WC. Ett protokoll upprättas för varje lägenhet.

- Försäkring mot äkta hussvamp.

- För bostadsrättsinnehavare ingår en självrisikersättning vid läckageskada samt fel på vitvaror. Anticimex ersätter den självrisk som bostadsrättsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare vid läckageskador och fel på vitvaror.

- Skadebesiktning vid läckageskada inklusive fuktmätning och rapport.

Reparation- och förbättringsåtgärder

Gemensamt uppköp av gruppanslutning bredband.

Nya sopkärllskåp är inköpta, även ett Orangeri som kommer att uppföras under 2020.

Underhållsplan

Under 2019 har en underhållsplan tagits fram med hjälp av Fastighetsservice AB.

Enligt stadgarna sätts det av minst 0,3% av taxeringsvärdet till underhållsfonden.

Framtida underhållsbehov

Ev relining och renovering av balkongerna.

Påbörjat för ev individuell mätning av elförbrukning.

Tidigare genomförda större renoverings- och reparationsarbeten

Under de senaste 20 åren har ett antal viktigare renoveringsåtgärder genomförts. Samlat med årets åtgärder innebär detta att fastigheten för närvarande är i mycket gott skick. Några av de viktigaste tidigare genomförda åtgärderna och kostnaderna för dessa (i respektiva års penningvärde) redovisas nedan:

Åtgärd	År	Kostnad
Byte av stamnät för vatten, avlopp och el	1990	1 700 000
Takomläggning	2000	568 000
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2005	425 000
Nya sopskåp	2007	99 000
Nya fönster	2010	1 645 000
Tak och stuprör	2012	136 378
Byte av värmeväxlare	2016	213 456
Termostatbyten, pågående	2017	146 738

Föreningens ekonomi

Som framgår av balansräkningen har föreningen en mycket solvent ekonomisk ställning. Fastighetens bokförda värde är endast 12,6 % av taxeringsvärdet, vilket innebär att betydande dold förmögenhetsresurs finns i föreningen.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 133	1 047	1 084	1 084	1 084
Redovisat resultat (tkr)	116	81	102	7	131
Balansomslutning (tkr)	5 060	4 928	4 898	4 854	4 926
Eget kapital (tkr)	2 178	2 070	1 988	1 886	1 879
Soliditet (%)	43,0	41,9	40,6	38,5	38,2
Driftkostnad/kvm* (kr)	168	168	167	144	131
Lån/kvm** (kr)	1 236	1 260	1 284	1 308	1 329
Årsavgift/kvm** (kr)	509,9	509,9	509,9	509,9	510
Ränta/kvm/** (kr)	19,1	19,4	20,2	20,7	30,0
Belåningsgrad (%)***	82,0	80,6	79,2	78,0	76,6
Genomsnittsränta (%)	1,5	1,5	1,6	1,6	1,8

* Kostnader för uppvärmning, vatten, avlopp, sophämtning och el fördelat över total bostads- och lokalarea (exklusive vind och källare).

** Långsiktiga lån, årsavgift respektive räntekostnad fördelat över total bostads- och lokalarea. From 2013 har ej tagit med den ounyttjade checkkrediten på 250 000.

*** Summa långfristiga skulder/bokfört värde byggnad och mark.
Nettoomsättning är lägre 2018, då stora lokalen köptes in av föreningen under året och under hösten pågick reparationer och därför ej uthyrd.

Aktuell skuldsättning

Föreningen hade 2019-12-31 nedanstående långsiktiga skuldsättning i Stadshypotek AB

Lånebelopp	Ränta (%)	Ränta bunden till
760 798	1,44	2021-01-30
290 640	1,7	2020-03-01
346 560	1,35	2020-12-30
597 098	1,6	2021-12-30
631 456	1,59	2020-03-01
2 626 552		

Ställda panter

Pantbrev finns uttagna i fastigheten till ett belopp av 3,6 mkr.

Föreningens balansfonder

Vid årsstämman 2009 beslutades att genomföra en omDispositionering av föreningens fondering av eget kapital. Förändringen innebar att den tidigare kapitaltillskotts-fonden upplöstes och ersattes med en ny fond för underhållsåtgärder. Samtidigt ökades föreningens bundna insatskapital från 65 000 kr till 500 000 kr.

Åtgärden motiverades av att föreningens dispositionsfond för balanserat resultat annars skulle visa ett betydande underskott. Genom åtgärden förstärktes föreningens kapitalisering.

Årsredovisning

Beträffande verksamhetens resultat under året liksom ekonomisk ställning vid årets slut hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	500 000	1 035 589	452 791	81 143
Omföring av föreg års vinst		51 684	29 459	-81 143
Årets resultat				116 462
Vid årets slut	500 000	1 087 273	482 250	116 462

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	482 250
årets resultat	116 462
Totalt	598 712
disponeras för	
Dispositionsfond	522 626
Överföres till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet	76 086
Summa	598 712

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning		1 132 776	1 046 615
Övriga rörelseintäkter		16 979	12 359
		1 149 755	1 058 974
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-790 018	-733 339
Personalkostnader	2	-58 676	-61 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-144 010	-141 534
Resultat före finansiella kostnader		157 051	122 270
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 589	-41 127
Resultat efter finansiella poster		116 462	81 143
Resultat före skatt		116 462	81 143
Årets resultat		116 462	81 143

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 202 612	3 323 813
Inventarier	5	199 128	113 582
		<u>3 401 740</u>	<u>3 437 395</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	350 000	350 000
		<u>350 000</u>	<u>350 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 751 740</u>	<u>3 787 395</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		8 388	6 048
Övriga fordringar		-	14 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 217	61 659
		<u>86 605</u>	<u>82 610</u>
Kassa och bank		<u>1 221 538</u>	<u>1 058 191</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 308 143</u>	<u>1 140 801</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 059 883</u>	<u>4 928 196</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 000	500 000
Fond för yttre underhåll	7	1 087 273	1 035 589
		<u>1 587 273</u>	<u>1 535 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		482 250	452 791
Årets resultat		116 462	81 143
		<u>598 712</u>	<u>533 934</u>
Summa eget kapital		<u>2 185 985</u>	<u>2 069 523</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 575 432	2 626 552
		<u>2 575 432</u>	<u>2 626 552</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	51 120	51 120
Övriga skulder		24 017	8 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 329	172 559
		<u>298 466</u>	<u>232 121</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 059 883</u>	<u>4 928 196</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsavgifter betalas i förskott och endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2-10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Arvoden

Avser arvode till styrelsen och fastighetsskötaren enligt beslut på årsstämman. Arvoden har utbetalats enligt nedan:

Till styrelsen	37 436
Till fastighetsskötaren	7 425

Not 3 Specifikation avskrivning byggnad

Avskrivning har liksom föregående år skett enligt plan med nedanstående belopp:

Atgärd	Genomförd	Antal år	Belopp
Renovering av rörstammar	1990	50	32 716
Takomläggning	2000	25	22 700
Säkerhetsdörrar	2005	10	-
Sopskåp	2007	10	-
Fönsterrenovering	2010	25	65 785
Summa			121 201

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 323 813	3 445 014
	3 323 813	3 445 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-121 201	-121 201
	-121 201	-121 201
Redovisat värde vid årets slut	3 202 612	3 323 813

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	203 338	203 338
-Nyanskaffningar	108 355	-
	311 693	203 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 756	-69 423
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 809	-20 333
	-112 565	-89 756
Redovisat värde vid årets slut	199 128	113 582

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	350 000	-
-Tillkommande tillgångar	-	350 000
Redovisat värde vid årets slut	350 000	350 000

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
LGH 2, 3, 4	350 000	350 000
	350 000	350 000

Not 7 Avsättning till underhållsfond

I stadgarna anges att avsättning till fonden varje år ska ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Styrelsen beslutade med anledning av detta att göra denna avsättning i 2011 års bokslut. From 2012 föreslås avsättning till underhållsfond. Den är föreslagen i vinstdispositionen och beslutas av efterföljande årsstämma i enlighet med föreningens stadgar.

Not 8 Långfristiga skulder

Fördelningen av föreningens lån framgår under särskild rubrik på sid 3.

Underskrifter

Norrköping 20 februari 2020



Erik Gregeborg
Styrelseordförande



Roy Kindblad



Ulla Mobäck

Lena Lemming


Lena Lemming



Malin Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Fredrik Jonasson

Carin Grundberg Sandell