

Bostadsrättsföreningen Åkerbäret

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Åkerbäret
769619-4765
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åkerbäret, 769619-4765, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Vegard Strømstad	Ordförande	2020
Jens Aronsson	Ledamot	2020
Mikaela Sandell	Ledamot	2020
Mimis Ouzounis	Ledamot	2020
Tomas Pettersson	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2020
-------------	----------------------	------

Valberedning

Kjell Stenehag		2020
Kristina Nissmark		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:182 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna består av två flerbostadshus som är uppförda år 2012. Fastighetens adresser är Soldathemsgatan 8, 10, 28 och 30 i Göteborg.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 42 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
25	25	8

Total tomtarea:	3 105 kvm
Total bostadsarea:	3 937 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-02-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Då föreningens hus är uppförda 2012 är föreningen befriad från fastighetsavgift de första 15 åren (till och med 2027).

Gemensamma utrymmen

Barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd finns i källaren till västra huset. Cykelrum finns i källaren i huset på grannfastigheten Kviberg 741:181 (Brf Havtornet).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna Göteborg Kviberg GA:47 och GA:48 tillsammans med andra fastigheter i området avseende vägar, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar och sopsugsanläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende gården mellan husen tillsammans med Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. JM har hanterat skötseln av gården.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningen upplåter Kviberg 741:187 (Brf Västra Åkanten) servitut utan ersättning avseende ett styrelserum.

Föreningen upplåter utan ersättning servitut avseende parkeringsplatser för rörelsehindrad med erforderlig angöringsyta till förmån för fastigheten Kviberg 741:187 (Brf Västra Åkanten).

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Bredband, tv och telefoni
Göteborgs Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Minol	Avläsning av varmvatten i lägenheter
Kone	Serviceavtal hissar
KTC *	Serviceavtal värmesystem

* Avtalet med KTC har sagts upp till och med 2019-12-31.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 610 kr och planerat underhåll för 98 767 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2019 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen byte av all belysning i trapphusen till LED-lampor samt montering av cykelställ i gemensamt cykelrum som delas med Brf Havtornet.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-25 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 540 000 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 137 kr per kvm.

Föreningen har beslutat att montera solceller på föreningens tak med syfte att bidra till bättre miljö samt att sänka föreningens kostnader på sikt.

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Byte av all belysning i trapphusen till LED-lampor	2019
Montering av cykelställ i gemensamt cykelrum (delas med Brf Havtornet)	2019
Ommålning av fasad (garantiarbete)	2018
OVK-besiktning	2018
Rensning och injustering av ventilationssystem	2018
Behandling (dammbindning) av källargolv	2018
5 års-besiktning	2017-2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10:e juni 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Under året har styrelsen omförhandlat avtalet med Telia avseende bredband, tv och telefoni. Omförhandlingen resulterade i att alla medlemmar fick ökad hastighet på bredbandet samt ny router. Det nya avtalet gäller från och med 2019-10-16 och löper i 3 år.

Under året har dessutom styrelsen arbetat med anläggningsförrättning avseende gemensamhetsanläggningen för gården mellan husen, som JM tidigare hanterat skötseln för, tillsammans med Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. Anläggningsförrättningen kommer att färdigställas under 2020 och syftet är att föreningarna ska skapa en gemensamhetsanläggning för att förvalta gården tillsammans.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 87 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2018 då avgifterna höjdes med 4 %.

Avseende 2020 har styrelsen beslutat att 1:a januari höja årsavgifterna med 0,5 %.

Utöver årsavgiften debiteras amtliga lägenheter 212 kr per månad för bredband, tv och telefoni samt 17 kr per månad för administrativ avgift avseende avläsning av varmvatten. Föreningen genomför kvartalsvis avläsning av varmvatten och respektive lägenhet debiteras efter faktisk förbrukning.

Varje lägenhet debiteras även månadsvis för inköpta filter. Debiteringen uppgår till 95 kr per år per filter och beror på hur många filter respektive lägenhet valt att köpa in.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 981	3 003	2 869	2 846
Resultat efter finansiella poster	72	68	-72	-296
Förändring av underhållsfond	441	493	200	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	799	743	896	665
Soliditet %	77	76	76	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	641	641	616	616
Driftskostnad, kr / kvm	244	253	183	221
Ränta, kr / kvm	73	78	143	176
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	137	137	51	51
Lån, kr / kvm	7 680	8 032	8 321	8 594
Snittränta (%)	0,96	0,98	1,72	2,05

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	102 930 000	1 319 630	-1 191 354	67 816
Disposition enligt föreningsstämma			67 816	-67 816
Avsättning till underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-98 767	98 767	
Årets resultat				72 315
Vid årets slut	102 930 000	1 760 863	-1 564 771	72 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 123 538
Årets resultat före fondförändring	72 315
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 767
Summa över/underskott	-1 492 456

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 492 456**

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

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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 695 678	2 698 049
Övriga rörelseintäkter	3	285 721	304 998
Summa rörelseintäkter		2 981 399	3 003 047
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 105 443	-1 100 421
Övriga externa kostnader	7	-241 260	-259 367
Personalkostnader	8	-105 618	-98 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 168 153	-1 168 152
Summa rörelsekostnader		-2 620 474	-2 626 546
Rörelseresultat		360 925	376 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter		248	115
Räntekostnader		-288 858	-308 800
Summa finansiella poster		-288 610	-308 685
Resultat efter finansiella poster		72 315	67 816
Årets resultat		72 315	67 816

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	132 626 937	133 795 090
Summa materiella anläggningstillgångar		132 626 937	133 795 090
Summa anläggningstillgångar		132 626 937	133 795 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	150 409	106 012
Summa kortfristiga fordringar		150 430	106 033
Kassa och bank	12	1 147 235	1 302 661
Summa omsättningstillgångar		1 297 665	1 408 694
SUMMA TILLGÅNGAR		133 924 602	135 203 784

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 930 000	102 930 000
Underhållsfond		1 760 863	1 319 630
Summa bundet eget kapital		104 690 863	104 249 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 564 771	-1 191 354
Årets resultat		72 315	67 816
Summa fritt eget kapital		-1 492 456	-1 123 538
Summa eget kapital		103 198 407	103 126 092
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	18 887 500	20 425 000
Summa långfristiga skulder		18 887 500	20 425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 350 000	11 195 225
Leverantörsskulder		74 105	103 930
Övriga skulder		-	46 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	414 590	307 442
Summa kortfristiga skulder		11 838 695	11 652 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 924 602	135 203 784

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 925	376 501
Avskrivningar	1 168 153	1 168 152
	1 529 078	1 544 653
Erhållen ränta	248	115
Erlagd ränta	-288 858	-308 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 240 468	1 235 968
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-44 397	-105 658
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	31 228	24 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 227 299	1 154 511
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 382 725	-1 138 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 382 725	-1 138 700
Årets kassaflöde	-155 426	15 811
Likvida medel vid årets början	1 302 661	1 286 850
Likvida medel vid årets slut	1 147 235	1 302 661

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad	100 år
-Passagesystem	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 522 591	2 522 496
Hyror p-platser/garage	173 087	175 553
Summa	2 695 678	2 698 049

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	150 336	150 329
Vatten *	76 843	107 377
Överlåtelseavgifter	6 928	4 552
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 946	3 790
Övriga intäkter	49 668	38 950
Summa	285 721	304 998

* Av intäkterna 2018 avser 27 693 kr 2017.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 670	16 996
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 206	-
VA & sanitet, installationer	1 236	13 781
Tele/TV/porttelefon, installationer	20 140	4 704
Hiss	1 364	19 226
Vattenskador	994	2 375
Summa	46 610	57 082

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	83 348	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 419	10 625
Ventilation, installationer	-	36 125
Summa	98 767	46 750

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	133 541	137 101
Besiktningkostnader	-	23 625
Serviceavtal	39 268	38 188
Förbrukningsmaterial	4 970	4 949
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 931	10 191
EI *	128 510	147 757
Uppvärmning **	192 675	250 573
Vatten och avlopp ***	88 935	100 405
Avfallshantering	2 522	739
Försäkringar	25 893	17 041
Systematiskt brandskyddsarbete	6 925	8 125
Samfälligheter	182 000	105 000
Kommunikationskostnader	152 896	152 895
Summa	960 066	996 589

* Av kostnaden 2018 avser 11 951 kr 2017.

** Av kostnaden 2018 avser 28 880 kr 2017.

*** Av kostnaden 2018 avser 19 454 kr 2017.

Då föreningens hus är uppförda 2012 är föreningen befriad från fastighetsavgift de första 15 åren (till och med 2027).

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 490	8 098
Kontorsmateriel och trycksaker	341	-
Tele och post	6 280	7 258
Förvaltningskostnader	127 251	136 594
Revision *	17 500	35 000
Jurist- och advokatkostnader	1 369	1 478
Bankkostnader	1 517	1 550
IT-tjänster	3 573	3 410
Övriga externa tjänster	699	59 195
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 950	5 830
Övriga externa kostnader **	71 290	954
Summa	241 260	259 367

* Kostnaden 2018 avser både 2017 och 2018.

** Av kostnaden 2019 avser 70 900 kr inköp av filter, vilka vidarefaktureras till medlemmarna löpande under de kommande 3 åren (till och med 2022-12-31).

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	69 750	68 231
Övriga arvoden	9 000	6 800
Utbildning	2 125	-
Summa	80 875	75 031
Sociala avgifter	24 743	23 575
Summa	105 618	98 606

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 168 153	1 168 152
Summa	1 168 153	1 168 152

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	115 991 045	115 991 045
-Mark	23 715 000	23 715 000
	<u>139 706 045</u>	<u>139 706 045</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 139 706 045	 139 706 045
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 910 955	-4 742 803
	<u>-5 910 955</u>	<u>-4 742 803</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 168 153	-1 168 152
	<u>-1 168 153</u>	<u>-1 168 152</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -7 079 108	 -5 910 955
 Redovisat värde	 132 626 937	 133 795 090
 <i>Varav</i>		
Byggnader	108 911 937	110 080 090
Mark	23 715 000	23 715 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	67 200 000
Totalt taxeringsvärde	89 000 000	67 200 000
<i>Varav byggnader</i>	61 000 000	52 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	25 925	25 893
Förutbetalda kostnader	124 484	80 119
Summa	150 409	106 012

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 147 235	1 302 661
Summa	1 147 235	1 302 661

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 350 000	11 195 225
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 887 500	20 425 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	30 237 500	31 620 225

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	30 237 500	31 620 225
Summa	30 237 500	31 620 225

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,02 %	2022-01-30	10 695 225	-	882 725	9 812 500
Stadshypotek	0,98 %	2021-01-30	10 325 000	-	500 000	9 825 000
Stadshypotek	0,84 %	2020-04-30	10 600 000	-	-	10 600 000
Summa			31 620 225	-	1 382 725	30 237 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	103 493	-
Upplupna räntekostnader	31 205	31 293
Förutbetalda intäkter	184 160	173 301
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna driftskostnader	78 232	85 348
Summa	414 590	307 442

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Styrelsens bedömning är att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	36 570 000	36 570 000
Summa ställda säkerheter	36 570 000	36 570 000

Underskrifter



Vegard Strømstad
Styrelseordförande

2020-05-19



Jens Aronsson

Mikaela Sandell



Mimis Ouzounis



Tomas Pettersson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19
Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkerbäret
organisationsnummer 769619-4765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkerbäret för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkerbäret för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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, viktiga 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.

Umeå den 19 maj 2020

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

