

# Brf Åkerbäret

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Åkerbäret**  
769619-4765  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åkerbäret, 769619-4765, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### 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	2023
Jens Aronsson	Ledamot	2023
Mimis Ouzounis	Ledamot	2023
Simon Niva	Ledamot	2023

##### Ordinarie revisorer

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
--------------------------------	----------------	------

##### Revisorssuppleanter

Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
----------------------------------	-------------------	------

##### Valberedning

Oliver Cruz Rankovic	Sammanställande	2023
Charles Kallin		2023

#### 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.

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 2022-11-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetsavgift behöver inte betalas de första 15 åren för nybyggda ägarlägenheter som har värdeår 2012 och senare. Då föreningens hus är uppförda 2012 är föreningen således befriad från fastighetsavgift 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 gemensamhetsanläggningen Göteborg Kviberg GA:65 tillsammans med Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. Gemensamhetsanläggningen omfattar skötsel av gården mellan husen.

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningen upplåter fastigheten 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	Tv, bredband och telefoni
Göteborg Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Brunata	Avläsning av varmvatten i lägenheter
Kone	Serviceavtal hissar
Göteborg Energi & KTC	Serviceavtal värmesystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 101 595 kr och planerat underhåll för 24 250 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser impregnering av fasad.

### 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 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 137 kr per kvm.

### Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Impregnering av fasad	2022
Upprättande av energideklaration	2022
OVK-besiktning, stickprov av 6 lägenheter	2022
Förstärkning av dörr	2021
Installation av solceller	2020
Tillverkning och montering av 4 st dörrstopp	2020
Radonmätning	2020
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 2022-05-25. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även deltagit på samfällighetens möten som hållits 4 gånger under året.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar per 2022-12-31: 2 st (inga andrahandsuthyrningar per 2021-12-31).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 87 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 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 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 0,5 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från 2023-01-01 höja avgifterna med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 220 kr per månad för tv, bredband och telefoni samt 18 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>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	3 268	3 207	3 114	2 981
Resultat efter finansiella poster	46	9	95	72
Förändring av underhållsfond	516	528	527	441
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	735	685	735	799
Sparande kr, / kvm	324	311	324	340
Soliditet (%)	78	78	78	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	644	644	641
Driftskostnad, kr / kvm	313	283	253	244
Energikostnad, kr / kvm	117	106	89	104
Ränta, kr / kvm	42	56	69	73
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	137	137	137	137
Lån, kr / kvm	7 042	7 259	7 476	7 680
Räntekänslighet (%)	10,88	11,27	11,61	11,99
Snittränta (%)	0,60	0,77	0,93	0,96

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>102 930 000</b>	<b>2 815 885</b>	<b>-2 452 891</b>	<b>9 203</b>
Disposition enligt föreningsstämma			9 203	-9 203
Avsättning till underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 250	24 250	
Årets resultat				46 043
<b>Vid årets slut</b>	<b>102 930 000</b>	<b>3 331 635</b>	<b>-2 959 438</b>	<b>46 043</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 443 688
Årets resultat före fondförändring	46 043
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 250
Summa över/underskott	-2 913 395

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 913 395**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 734 214	2 715 087
Övriga rörelseintäkter	3	533 663	492 389
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 267 877</b>	<b>3 207 476</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 359 286	-1 268 395
Övriga externa kostnader	7	-375 389	-391 740
Personalkostnader	8	-118 080	-113 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 203 752	-1 203 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 056 507</b>	<b>-2 977 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 370</b>	<b>230 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		929	114
Räntekostnader		-166 256	-220 950
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 327</b>	<b>-220 836</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>46 043</b>	<b>9 203</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>46 043</b>	<b>9 203</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	129 763 281	130 967 033
Summa materiella anläggningstillgångar		129 763 281	130 967 033
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		129 763 281	130 967 033
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		50 401	20 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	168 972	168 824
Summa kortfristiga fordringar		219 373	188 945
<b>Kassa och bank</b>	12	1 811 799	1 352 440
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 031 172	1 541 385
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		131 794 453	132 508 418

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 930 000	102 930 000
Underhållsfond		3 331 635	2 815 885
Summa bundet eget kapital		106 261 635	105 745 885
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 959 438	-2 452 891
Årets resultat		46 043	9 203
Summa fritt eget kapital		-2 913 395	-2 443 688
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 348 240</b>	<b>103 302 197</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	18 054 000	18 660 000
Summa långfristiga skulder		18 054 000	18 660 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 668 500	9 918 500
Leverantörsskulder		127 054	129 864
Övriga skulder		104 618	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	492 041	497 857
Summa kortfristiga skulder		10 392 213	10 546 221
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 794 453</b>	<b>132 508 418</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	211 370	230 039
Avskrivningar	1 203 752	1 203 752
	<b>1 415 122</b>	<b>1 433 791</b>
Erhållen ränta	929	114
Erlagd ränta	-166 256	-220 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 249 795</b>	<b>1 212 955</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-30 429	60 195
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	95 993	184 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 315 359</b>	<b>1 457 971</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-856 000	-856 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-856 000</b>	<b>-856 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>459 359</b>	<b>601 971</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 352 440</b>	<b>750 469</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 811 799</b>	<b>1 352 440</b>

(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
-Solceller	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 547 852	2 535 239
Hyror p-platser *	186 362	179 848
<b>Summa</b>	<b>2 734 214</b>	<b>2 715 087</b>

\* Differens mellan åren beror på höjning av hyra från 360 kr/mån till 370 kr/mån.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tv, bredband och telefoni	153 120	153 120
Vatten	59 696	61 874
Överlåtelseavgifter	5 986	11 844
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 015	2 786
Intäkter avseende Göteborg Kviberg GA:65 *	200 956	219 415
Övriga intäkter	38 699	43 350
Intäkt producerad el **	73 191	-
<b>Summa</b>	<b>533 663</b>	<b>492 389</b>

\* Samtliga kostnader för gemensamhetsanläggningen GA:65 betalas av Brf Åkerbäret som sedan vidarefakturerar kostnaderna baserat på andelstal till Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. Brf Åkerbärets kostnader för gemensamhetsanläggningen återfinns i not 6 till resultaträkningen och kostnaderna som vidarefakturerats återfinns i not 7 till resultaträkningen.

\*\* Föreningen producerar egen el genom solceller. Del av den egenproducerade elen säljs vidare till Göteborg Energi DinEl. Från och med i år särredovisas intäkten i årsredovisningen. Föreningens kostnad för köpt el återfinns i not 6 till resultaträkningen.

### Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 029	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 947	14 196
Övrigt, gemensamma utrymmen *	1 940	10 043
VA & sanitet, installationer	-	3 980
Värme, installationer	43 675	73 670
Ventilation, installationer	2 294	10 385
Tele/tv/porttelefon, installationer	2 682	-
Hiss	11 284	25 237
Huskropp, fönster	3 480	-
Vattenskador	4 265	3 735
<b>Summa</b>	<b>101 595</b>	<b>141 246</b>

\* Kostnad 2022 och 2021 avser reparationer av handledare.

### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	12 466
Huskropp, fasader	24 250	-
<b>Summa</b>	<b>24 250</b>	<b>12 466</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	145 125	138 981
OVK-besiktning *	4 875	-
Energideklaration	13 461	-
Övriga besiktningkostnader	3 526	10 464
Serviceavtal	92 061	82 257
Förbrukningsmaterial	5 306	187
El **	91 892	99 456
Uppvärmning	277 253	234 807
Vatten och avlopp	90 618	82 636
Försäkringar	35 127	31 751
Systematiskt brandskyddsarbete	22 099	5 669
Gemensamhetsanläggningar ***	78 226	85 413
Samfälligheter	216 388	180 224
Tv, bredband och telefoni	157 484	162 838
<b>Summa</b>	<b>1 233 441</b>	<b>1 114 683</b>

\* Avser stickprovskontroll av 6 lägenheter.

\*\* Föreningen producerar även egen el genom solpaneler, intäkt återfinns i not 3.

\*\*\* Avser Brf Åkerbärets kostnader för gemensamhetsanläggningen GA:65.

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	6 770	3 710
Förvaltningskostnader	130 296	125 329
Revision	17 825	17 000
Jurist- och advokatkostnader	1 744	10 927
Bankkostnader	2 499	1 265
IT-tjänster	4 054	3 804
Övriga externa tjänster	1 677	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 250	6 190
Vidarefaktureringar avseende Göteborg Kviberg GA:65 *	200 955	219 413
Övriga externa kostnader	3 319	4 102
<b>Summa</b>	<b>375 389</b>	<b>391 740</b>

\* Samtliga kostnader för gemensamhetsanläggningen GA:65 betalas av Brf Åkerbäret som sedan vidarefakturerar kostnaderna baserat på andelstal till Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. Brf Åkerbärets kostnader för gemensamhetsanläggningen återfinns i not 6 till resultaträkningen och intäkterna från delägarna återfinns i not 3 till resultaträkningen.



## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Styrelsearvoden	89 850	86 597
<b>Summa</b>	<b>89 850</b>	<b>86 597</b>
Sociala avgifter	28 230	26 953
<b>Summa</b>	<b>118 080</b>	<b>113 550</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Byggnader	1 203 752	1 203 752
<b>Summa</b>	<b>1 203 752</b>	<b>1 203 752</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	116 703 045	116 703 045
-Mark	23 715 000	23 715 000
	<u>140 418 045</u>	<u>140 418 045</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>140 418 045</b>	<b>140 418 045</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 451 012	-8 247 260
	<u>-9 451 012</u>	<u>-8 247 260</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 203 752	-1 203 752
	<u>-1 203 752</u>	<u>-1 203 752</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-10 654 764</b>	<b>-9 451 012</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>129 763 281</b>	<b>130 967 033</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	106 048 281	107 252 033
Mark	23 715 000	23 715 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	108 000 000	89 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>108 000 000</b>	<b>89 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>61 000 000</i>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	27 429	30 242
Förutbetald försäkring	37 955	35 127
Förutbetalda kostnader	103 588	103 455
<b>Summa</b>	<b>168 972</b>	<b>168 824</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 811 799	1 352 440
<b>Summa</b>	<b>1 811 799</b>	<b>1 352 440</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 668 500	9 918 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 054 000	18 660 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>27 722 500</b>	<b>28 578 500</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	27 722 500	28 578 500
<b>Summa</b>	<b>27 722 500</b>	<b>28 578 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,55 %	2023-01-30 *	9 312 500	-	250 000	9 062 500
Stadshypotek	0,59 %	2024-01-30	8 825 000	-	500 000	8 325 000
Stadshypotek	0,59 %	2024-04-30	10 441 000	-	106 000	10 335 000
<b>Summa</b>			<b>28 578 500</b>	<b>-</b>	<b>856 000</b>	<b>27 722 500</b>

\* Lånet har efter slutbetalningsdag förlängts hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 3,63 %.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 080	113 550
Upplupna räntekostnader	18 410	22 522
Förutbetalda intäkter	244 501	254 849
Upplupna revisionsarvoden	17 700	17 000
Upplupna driftskostnader	93 350	89 936
<b>Summa</b>	<b>492 041</b>	<b>497 857</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 570 000	36 570 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 570 000</b>	<b>36 570 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Vegard Strømstad  
Styrelseordförande

Jens Aronsson

Mimis Ouzounis

Simon Niva

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
BoRevision AB

Magnus Emilsson  
Extern revisor

**Brf Åkerbäret, årsredovisning 2022**






Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 06:07PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643EA8200EFF6  
APR 24 2023 06:07PM

## Registrerade händelser

Apr 18 2023 04:30PM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 07:05PM	Vegard Strømstad granskade dokumentet:
Apr 18 2023 07:06PM	 VEGARD STRØMSTAD signerade dokumentet
Apr 20 2023 05:24PM	Jens Aronsson granskade dokumentet:
Apr 20 2023 05:25PM	 JENS ARONSSON signerade dokumentet
Apr 18 2023 09:08PM	Mimis Ouzounis granskade dokumentet:
Apr 18 2023 09:08PM	 Efthimios Mimis Ouzounis signerade dokumentet
Apr 20 2023 06:51PM	Simon Niva granskade dokumentet:
Apr 20 2023 06:52PM	 SIMON NIVA signerade dokumentet
Apr 24 2023 05:43PM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Apr 24 2023 06:07PM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Apr 24 2023 06:07PM	Dokumentet har signerats

# borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkerbäret, org.nr. 769619-4765

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkerbäret för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkerbäret för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Kurt Magnus Emilsson**

Revisor

2023-04-24 16:07:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## 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.

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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.

# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

