

# Årsredovisning

---

## *Brf Åkermannen 35*

716403-2182

Styrelsen för Brf Åkermannen 35 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åkermannen 35 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Fastighetens beteckning är Åkermannen 35 och ligger på Scheelegatan 17 i Stockholm. Föreningen beskattas som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

	Till och med årsstämman 8 maj 2019	Från årsstämman 8 maj 2019	Vald
Ordförande	Johan Skugge	Johan Skugge	2019
Ledamot	Fredrik Fischer	Fredrik Fischer	2018
Ledamot	Mia Bruér	Mia Bruér	2018
Ledamot	Patrik Sjunnesson		
Ledamot		Gunnar Moberg	2019
Ledamot		Marjan Delavaran	2019

### REVISORER

Vid den ordinarie föreningsstämman, årsstämman, valdes till revisorer Maria Johansson, auktoriserad revisor och Claes Silfverstolpe till intern revisor.

### VALBEREDNING

Vid den ordinarie föreningsstämman, årsstämman, valdes Johan Ågren och Ewa Mannerstål.

### FÖRENINGSPRÅG

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Fastighetens bostadslägenheter och lokaler är fördelade som följer. Bostadsrätternas andelstal gäller från 2008 och grundar sig på uppmätning genomförd 2004 av Svenska Areamätning AB. I enlighet med stämmobeslut 2012 har boarean ändrats efter uppmätningen utan att andelstalen justerats i motsvarande grad.

Lägenhetsnr	Våningsplan	Antal rum	Boarea kvm	Andelstal 1 jan 2008
1	1	7 rok	232	7,850
2	1	5 rok	180	6,143
3	1	1 rok	37	1,263
4	2	7 rok	258	8,737
5	2	6 rok	231	7,884
6	3	7 rok	260	8,805
7	3	6 rok	231	7,884
8	4	7 rok	258	8,737
9	4	6 rok	230	7,850
10	5	7 rok	259	8,771
11	5	6 rok	231	7,884
12	6	5 rok	183	6,246
13	6	4 rok	161	5,495
14	6	5 rok	189	6,451
Total lägenhetsyta			2 940	100%
Lokaler	6 st		766	
Total yta			3 706	

Årsavgifterna hölls oförändrade 2019 och hålls oförändrade även inför 2020.

Fastighetens beteckning är Åkermannen 35. Dess byggnadsår är 1907 och värdeår 1930. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring genom Bostadsrätterna och via Söderberg och Partners försäkringsförmedlare.

#### FASTIGHET

Under 2007 anlätade föreningen utomstående expertis, Fastighetsägarna Stockholm AB, för att upprätta en långsiktig underhållsplan. Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under 2017. Den nya planen förutspår kostnader om 1,75 till 2,5 miljoner de närmaste åren. Nedan redovisas vad som är gjort/påbörjat/upphandlat.

	Klart/Påbörjat/Upphandlat
Fuktfläckar fasad	Klart
Målning fönster	Klart
Målning träpanel grovsophus	Klart
Fasadrenovering	Klart
Trapphus huvudentré	Klart
Kökstrappor	Klart
Tvättstuga, byte av vissa maskiner	Klart
Uppstigningsanordning tak	
Modernisering/målning fjärrvärmecentral	Klart
Hiss helmodernisering	
Renovering av fönster	Klart

#### FASTIGHET UNDERHÅLLSHISTORIK

Byte elstigare	1980-tal
Fullständig stamrenovering avseende avlopp, varm- och kallvatten	1998
Förstärkning av bjälklag och omläggning av gårdsyttskikt	2004
Fasadrenovering gatsidan, fönstermålning och sockeltvätt	2008-2009
Målning kökstrapphus, gång mot gård	2009-2010
Målning fönster mot gård	2010-2011
Helrenovering huvudtrapphall, installation säkerhetsdörrar	2011
Tvättning, lagning samt målning av tak	2012
Fasadbyte på grovsophuset samt installation av hänggrännor	2013
Bredbandinstallation fibernät, lokaler och bostäder	2014
Fasadrenovering gårdsfasad, montering av balkonger	2015
Ny cirkulationspump installerad för vindslägenheternas värmekrets	2016
Ny fläktanläggning inklusive värmeåtervinning för tryckeriet/ källarlokal	2017
Ny undercentral och styranläggning för densamma	2018
Fönsterrenovering lägenheter	2019

#### FASTIGHET FRAMTIDA UNDERHÅLL

Tyngre underhåll - Framtid (inom några år)	
Renovering av hiss	Ännu ej fastställt
Grovt uppskattad utgift för ovanstående punkter, ca 1,5 mkr.	

#### FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av Veteranpoolen. Den kamerala förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

#### LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Inget styrelsearvode har utgått under året. Till extern revisor utgår arvode enligt faktura.

#### EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 425 496 (425 496) kronor vilket motsvarar 145 (145) kr/kvm och hyresintäkter från lokaler 1 423 557 (1 392 552) kronor.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets utgång till 1 517 058 (2 745 014) kronor. De räntebärande skulderna uppgick till 4 648 300 (4 648 300) kronor, eller 1 581 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Under året har fönsterrenoveringsprojektet belastat ekonomin med cirka 2 miljoner.

#### MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	25
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	0
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	25
Under året har inga överlåtelse skett.	

Antal

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen som påbörjades under 2018 slutfördes under våren 2019. Samtliga fönsterkarmar, lägenhetsfönster och balkongdörrar, förutom de som installerats med anledning av balkongprojektet 2015 har renoverats.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 849	1 818	1 816	1 876	1 917
Resultat efter finansiella poster	-867	-1 201	-425	20	-510
Soliditet %	69	68	80	81	81
Balansomslutning	17 187	18 817	17 463	17 764	17 688
Årsavg bostäder kr/kvm	145	145	145	170	195
Likviditet, tkr	1 517	2 745	1 123	1 118	684
Avskrivningar, tkr	336	333	337	345	341
Beläning, tkr	4 648	4 648	2 648	2 648	2 648
Beläning, kr/kvm boyta	1 581	1 581	901	901	904

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 889 547	8 118 735	707 391	211 047	-1 201 432
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 201 432	1 201 432
Förändring av underhållsfond			-257 342	257 342	
Årets resultat					-866 787
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 889 547</b>	<b>8 118 735</b>	<b>450 049</b>	<b>-733 043</b>	<b>-866 787</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-733 043
Årets resultat	-866 787
<i>Summa</i>	<i>-1 599 830</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	316 800
lanspråktagande av reservfond	-450 049
Balanseras i ny räkning	-1 466 581
<i>Summa</i>	<i>-1 599 830</i>

lanspråktagande av underhållsfonden består av:

Fönsterreovering

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "LGM", "AS", "MS", "MD", and "PF".

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 849 053	1 818 048
Övriga rörelseintäkter		60	2 997
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 849 113</b>	<b>1 821 045</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 142 558	-2 470 546
Övriga externa kostnader	3	-191 091	-189 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 964	-333 134
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 669 613</b>	<b>-2 993 661</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-820 500</b>	<b>-1 172 616</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 527	5 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 814	-34 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 287</b>	<b>-28 816</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-866 787</b>	<b>-1 201 432</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-866 787</b>	<b>-1 201 432</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-866 787</b>	<b>-1 201 432</b>

Handwritten signature and initials: *MS MD KF*

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 612 776	15 943 088
Inventarier och maskiner	5	11 317	16 969
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 624 093</i>	<i>15 960 057</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 624 093</b>	<b>15 960 057</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		584	72 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 157	39 646
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>45 741</i>	<i>111 945</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 517 058	2 745 014
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 517 058</i>	<i>2 745 014</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 562 799</b>	<b>2 856 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 186 892</b>	<b>18 817 016</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and initials 'YAC', 'KID', and 'FF' on the right.



		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 889 547	4 889 547
Upplåtelseavgifter		8 118 735	8 118 735
Fond för yttre underhåll		450 049	707 391
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 458 331</i>	<i>13 715 673</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-733 043	211 047
Årets resultat		-866 787	-1 201 432
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 599 830</i>	<i>-990 385</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 858 501</b>	<b>12 725 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 648 300	4 648 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 648 300</b>	<b>4 648 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		201 737	929 153
Skatteskulder		4 939	6 053
Övriga skulder		217 891	206 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	255 524	302 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>680 091</b>	<b>1 443 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 186 892</b>	<b>18 817 016</b>

Handwritten signature and initials: GM, MD, FF

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad/ säk.dörrar/ balkong	0,5	200
Fasad	3,3	30
Rökgaskanal/ fönster/ trapphus	10	10
Värmesystem	5	20
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	425 496	425 496
	Hyror lokaler	1 320 904	1 272 116
	Fastighetsskatt	120 285	120 436
	Rabatt hyra lokal	-17 632	-
	<b>Summa</b>	<b>1 849 053</b>	<b>1 818 048</b>

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel	-40 519	-27 112
	Fastighetsstädning, fastighetsstädning extra	-45 985	-44 891
	Hissbesiktning + obligatoriska besiktningar	-2 193	-9 171
	El	-51 505	-55 484
	Uppvärmning	-420 222	-429 903
	Funktionskontroll/service	-	-1 982
	Vatten och avlopp	-70 677	-71 348
	Sophämtning/renhållning	-45 210	-45 501
	Grovsopor	-24 265	-19 515
	Fastighetsförsäkring	-94 194	-89 254
	Försäkringsskador / självrisker	-102 358	-
	Kabel TV/ bredband	-58 272	-58 155
	Grundavtal hissar	-6 618	-6 322
	Reparation och underhåll	-1 035 578	-1 184 171
	Reparation och underhåll hiss	-3 928	-5 578
	Reparation och underhåll uppvärmning	-	-283 526
	Fastighetsskatt / avgift	-135 278	-129 578
	Förbrukningsmaterial	-5 756	-9 055
	<b>Summa</b>	<b>-2 142 558</b>	<b>-2 470 546</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KF" and "LGM".

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-10 469	-10 201
	Kameral förvaltning/ extra kameral förvaltning	-41 040	-37 335
	Stämmokostnader	-2 328	-
	Övriga kostnader administration mm	-11 000	-10 755
	Föreningsomkostnader	-30 295	-23 416
	Konsultkostnader	-89 153	-89 342
	Bankkostnader	-1 838	-5 610
	Föreningsavgifter	-4 968	-13 322
	Summa	<b>-191 091</b>	<b>-189 981</b>

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 566 297	21 498 497
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Aktivering	-	67 800
	Utgående anskaffningsvärden	21 566 297	21 566 297
	Ingående avskrivningar	-5 623 209	-5 295 727
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-330 312	-327 482
	Utgående avskrivningar	-5 953 521	-5 623 209
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 612 776</b>	<b>15 943 088</b>

Taxeringsvärde 2019

Taxeringsvärde Byggnad	34 200 000
Taxeringsvärde Mark	71 400 000
Taxeringsvärde Totalt	105 600 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	266 158	266 158
	Utgående anskaffningsvärden	266 158	266 158
	Ingående avskrivningar	-249 189	-243 537
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 652	-5 652
	Utgående avskrivningar	-254 841	-249 189
	<b>Redovisat värde</b>	<b>11 317</b>	<b>16 969</b>

CS  
MD  
FF

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	31 760	30 682
	FRUBO AB	3 170	3 120
	com hem	5 987	5 844
	Bostadsrätterna	4 240	–
	Summa	<b>45 157</b>	<b>39 646</b>

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Danske Bank 1235-03-42778 2020-12-30 1,150%	-2 648 300	-2 648 300
	Danske Bank 1235-03-71921 2021-12-30 1,05%	-2 000 000	-2 000 000
	Summa	<b>-4 648 300</b>	<b>-4 648 300</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år uppgår till 2 648 300 kronor

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetald avgift / hyra	255 524	302 111
	Summa	<b>255 524</b>	<b>302 111</b>

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 826 375	4 826 375
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 826 375</b>	<b>4 826 375</b>

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020

Johan Skugge

Mia Bruér

Gunnar Moberg

Fredrik Fischer

Marjan Delavaran

Marjan Delavaran

Vår revisionsberättelse har lämnats

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

Claes Silfverstolpe  
Intern revisor