

Årsredovisning
för
Brf Åkermannen 42

769600-2075

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Åkermannen 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-07.

Föreningens fastighet, Åkermannen 42, bebyggdes 1888 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Det första avtalet gällde t.o.m. 2015-04-30, därefter gäller följande avgälder:

282 300 kronor 2015-05-01--2016-04-30

324 600 kronor 2016-05-01--2024-04-30

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 26 lägenheter och 1 lokal, lokalen är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 116 kvm

Total lokalyta: 116 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik och kontor	116	tillsvidare

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-15 bestått av:

Ordinarie	Marie Johansson
	Katrin Månsson
	Felix Grunewald
	Ingrid Atteryd Heiman

Handwritten signatures and initials:
AM, Ugr, Loh

Suppleant Anna Söderlund
 Lennart Brodin
 Mia Lövheim

Fram till föreningsstämman var Henrik Nithenius och Natalie de Brun Skantz oridnaire ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Kristina Lindbom
Suppleant Göran Bergström

Valberedning Kerstin Sluys
 Catharina Bergström

Styrelsen har under året haft 12 (10) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, f d RB Fastighetsägare, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har sedan augusti 2016 ombesörjts av HSB.

För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan upprättad som sträcker sig till 2039.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts maj 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2014/2015 och godkändes efter åtgärder 2016. (intervall vart 6:e år).

Handwritten signature
Ann Lövheim

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fönsterrenovering

Under året har slutliga garantiåtgärder från vår fönsterrenovering åtgärdats. Fönsterrenoveringen som genomfördes i början av 2019 är därmed avslutad.

Radonmätning

Vintern 2020 genomfördes en mätning av radonnivåerna i föreningens lägenheter. Radonnivåerna i gatuhuset understiger gränsvärde medan vi noterat för höga radonnivåer i två av lägenheterna på entréplan i gårdshuset. Under hösten 2020 anlätades Comnet för att installera en fläkt i gårdshusets källare. Nivåerna är nu åtgärdade i den ena lägenheten och vissa åtgärder kvarstår att lösas under 2021. Comnet anlätades vid ett tidigare tillfälle för att installera fläkt i gatuhuset där nivåerna nu är på en godkänd nivå.

Beskärning av träd

Under våren genomfördes beskärning av föreningens träd.

Ansvarslista

Under 2020 infördes en ansvarslista där varje medlemslägenhet är tilldelad två veckor under året för att sopa, kratta eller städa upp det som behövs på gården. På detta sätt har vi en bra fördelning av uppgifter i föreningen och alla ser sin del i att bidra till vår fina gård.

Övrigt

Sotning har genomförts av föreningens eldstäder och stamspolning beslutades under 2020 men genomfördes i början av 2021.

Under 2021 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3 % från och med den 1 juli. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

KB
Km. lab

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 45 st medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2020.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelser motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet (2021=4 760 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

18
km
lab

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 301	1 297	1 290	1 286
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-518	-490	-1 305	-469
Soliditet (%)	98,8	98,9	98,9	99,1
Kassalikviditet (%)	1 575,7	1 811,7	1 655,9	2 353,9
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	149	149	149	149
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	0	711	-57	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	298	149	711	620
Årsavgift kronor/kvm per balansdagen	466	466	466	466
Lån kronor per kvm bostadsyta	0	0	0	0

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 786 465
årets förlust	-517 717
	-5 304 182

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	149 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-5 453 182
	-5 304 182

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 392 822	11 876 243	149 000	-4 147 723	-489 742
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			149 000	-149 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-489 742	489 742
Balanseras i ny räkning					
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-517 717
Belopp vid årets utgång	29 392 822	11 876 243	298 000	-4 786 465	-517 717

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*Åkermannen
Kvm Yeh*

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 300 825	1 296 770
Övriga rörelseintäkter		7 422	1 475
Summa rörelseintäkter		1 308 247	1 298 245
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 218 849	-1 189 564
Övriga externa kostnader	5	-91 166	-80 174
Personalkostnader	6	0	-7 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 949	-515 949
Summa rörelsekostnader		-1 825 964	-1 793 537
Rörelseresultat		-517 717	-495 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 550
Summa finansiella poster		0	5 550
Resultat efter finansiella poster		-517 717	-489 742
Resultat före skatt		-517 717	-489 742
Årets resultat		-517 717	-489 742

Handwritten signature and initials:
K.M. / Ah

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 745 100	32 261 049
Summa materiella anläggningstillgångar		31 745 100	32 261 049
Summa anläggningstillgångar		31 745 100	32 261 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		8 724	0
Övriga fordringar	8	10 743	313 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	161 282	145 161
Summa kortfristiga fordringar		180 749	458 251
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 776 656	4 457 634
Summa kassa och bank		4 776 656	4 457 634
Summa omsättningstillgångar		4 957 405	4 915 885
SUMMA TILLGÅNGAR		36 702 505	37 176 934


Kim Tale

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 269 065	41 269 065
Yttre reparationsfond		298 000	149 000
Summa bundet eget kapital		41 567 065	41 418 065
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 786 465	-4 147 724
Årets resultat		-517 717	-489 742
Summa fritt eget kapital		-5 304 182	-4 637 466
Summa eget kapital		36 262 883	36 780 599
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		125 000	125 000
Summa långfristiga skulder		125 000	125 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 070	65 767
Skatteskulder		12 214	11 271
Övriga skulder		473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	254 865	194 297
Summa kortfristiga skulder		314 622	271 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 702 505	37 176 934

CG Alm
RM Lab

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.


KM

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	243 976	240 122
Årsavgifter bostäder	986 100	986 100
Kabel-TV / Internet	45 141	44 940
Fastighetskatt	5 688	5 688
Debiterade avgifter	19 920	19 920
Övriga ersättningar och intäkter	240	180
Öresutjämning	-22	-1
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 204	0
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	2 000	1 296
	1 308 247	1 298 245

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	18 083	32 639
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	88 511	0
	106 594	32 639

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	94 054	89 630
Energideklarationer	0	15 000
Besiktning / Serviceavtal	32 842	34 559
Yttre skötsel / Snöröjning	26 695	49 090
Fastighetsel	37 362	46 443
Uppvärmning	305 112	321 033
Vatten	59 025	52 022
Sophämtning	55 211	45 597
Fastighetsförsäkring	59 264	53 479
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 056	13 879
Avgälder, arrenden och avgifter	324 600	324 600
Kabel-TV / Internet	46 281	46 191
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	66 754	65 402
	1 112 256	1 156 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	7 783	3 039
Förvaltningsarvode RB Fastighetsägare AB	62 250	61 170
Övriga externa tjänster/kostnader	11 483	7 070
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 650	8 895
	91 166	80 174

Handwritten signature and initials

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	0	7 850
	0	7 850

Styrelsearvodet uttages som en gemensam middag sedan 2013.
Under 2020 har ingen gemensam styrelsemiddag kunnat genomföras p g a pandemin.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	37 052 907	37 052 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 052 907	37 052 907
Ingående avskrivningar	-4 791 858	-4 275 909
Årets avskrivningar	-515 949	-515 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 307 807	-4 791 858
Utgående redovisat värde	31 745 100	32 261 049
Taxeringsvärden byggnader	30 348 000	30 348 000
Taxeringsvärden mark	59 612 000	59 612 000
	89 960 000	89 960 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	10 743	4 393
Andra kortfristiga fordringar	0	10
Avräkningskonto Simpleko AB	0	308 687
	10 743	313 090

Avräkningskontot avslutades 2020-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 455	40 905
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	11 364	0
Förutbetalda arvoden Simpleko	15 562	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 900	104 256
	161 281	145 161

RM / ah

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	17 100 000	17 100 000
	17 100 000	17 100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	108 983	123 222
Upplupna driftskostnader	6 683	1 470
Upplupna vatten avgifter	9 111	17 385
Upplupna uppvärmningskostnader	40 050	41 471
Upplupna elavgifter	0	2 674
Upplupna renhållningsavgifter	4 408	8 075
Upplupna reparationer och underhåll	85 631	0
	254 866	194 297

Stockholm 2021-05-09


Marie Johansson


Katrin Månsson


Felix Grubewald


Ingrid Atteryd Heiman

Min revisionsberättelse har lämnats 19 maj 2021



Kristina Lindbom
Revisor

Revisionsberättelse

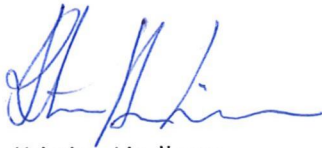
Till årsmötet i Brf Åkermannen 42, org.nr. 769600-2075

Som föreningens lekmannarevisor i Brf Åkermannen har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att granska redovisningen och bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Utifrån min revision tillstyrker jag att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2021



Kristina Lindbom