

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åkerbyparken



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen skall vidare främja medlemmarnas intresse genom att tillhandahålla viss boendeservice.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Täby Ekorren GA:1. Föreningens andel är 75 procent. Gemensamhetsanläggningen omfattar tillfarter till bostadshus och parkeringsområden, gångvägar, garage- och carportplatser samt övriga parkeringsplatser för uthyrning, gästparkeringar, dag- och spillvattenledningar, sophus och sophantering samt belysning.

Styrelsen

Stenåke Johansson	Ordförande
Margaretha Scheja	Vice ordförande
Anders Orrsten	Sekreterare
Kerstin Fernheden	Kassör
Roger Flodin	Fastighetsansvarig

Rolf Olofsson	Suppleant
Jan Erik Ulrikson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell
Lars Klingberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Rabbe Friberg
Gunilla Giers
Ulla Holmertz

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Möjlighet fanns till poströstning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekorren 1	1994	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt med värmeåtervinning från fastighetens frånluftssystem.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 - 1994 och består av 3 flerbostadshus samt en ansluten ekonomibygnad med bl a kök och restaurang.

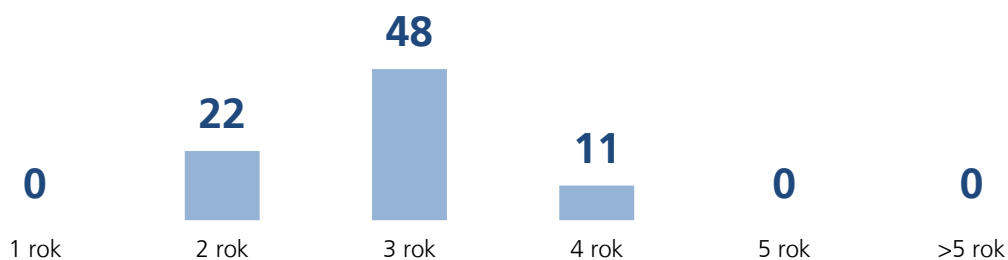
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 446 m², varav 6 778 m² utgör lägenhetsyta och 668 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB, Chemi Clean AB
Fastighetskötsel	Firesafe Protection AB, Lybecks Högtryck-tj AB
Markskötsel	HSB Mark & Trädgård
Snöröjning	PEAB
Hissarna	Schindler Hiss AB, Inspecta Sweden AB
TV/Bredband	Com Hem AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Roslagsvatten AB/Täby kommun
Sophämtning	RangSells AB, Suez Recycling AB, IL Recycling AB
Restaurang	Sallberg Catering AB
El - förbrukning	Fortum Market AB
El - nät	Ellevio AB

Övrig information

Avgift andelstal 2

Tas ut för att täcka kapitalkostnader för de lån som vid föreningens tillkomst inte erhöll fullt räntebidrag. Har i år tagits ut för 5 lägenheter. Underlaget för beräkning av avgiften har varit kr 182 772. Efter årsskiftet återstår 1 lägenhet.

Aktivitetsgrupper

P g a pandemin som påverkat landet en stor del av året, har föreningens olika aktiviteter och som vanligtvis arrangeras av bl a trivselgruppen, inte kunnat genomföras. Däremot har de bouleintresserade medlemmarna kunnat träffas regelbundet, liksom att våra gympagrupper flyttat utomhus så länge vädret tillåtit. Biblioteks- och flaggrupperna har fungerat som vanligt.

Vi har en aktiv trädgårdsgrupp som på ett uppskattat sätt kompletterat det arbete som vår trädgårdsentreprenör utför. Det gäller bl a plantering av vårlökar, vattning av rabatter och allmän tillsyn. Dessutom har medlemmarna slutit upp till arbetsdagar både vår och höst.

Tillgång finns till såväl dam- och herrfrisör som fotvård och massage.

Restaurang

Då restriktionerna för att hindra smittspridning av Coronapandemin infördes i början av mars, tvingades restaurangverksamheten att förändras. I stället för att äta tillsammans, kunde vi hämta mat tre dagar i veckan och äta hemma. Detta blev en mycket uppskattad möjlighet, som efter en kort återgång till restaurangätande under första delen av hösten, gällt i stort sett hela året.

Medlemsinformation

Efter varje styrelsemöte får medlemmarna ett "Information från styrelsen" med allmän info om aktuella frågor. Dessutom finns föreningens hemsida. Vanligtvis brukar styrelsen inbjuda till medlemsmöte i slutet av året. P g a rådande omständigheter ersattes mötet med en fyllig skriftlig information. Varje lägenhet har en "lägenhetspärm" med Ordnings-och trivselregler, stadgar samt kontaktuppgifter till de boende.

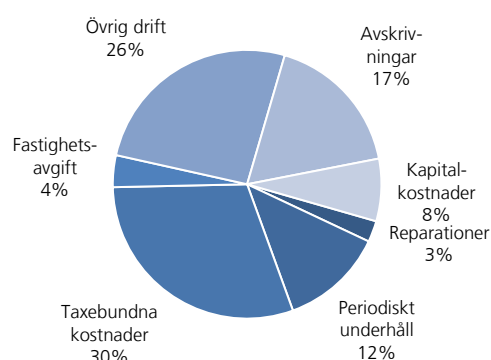
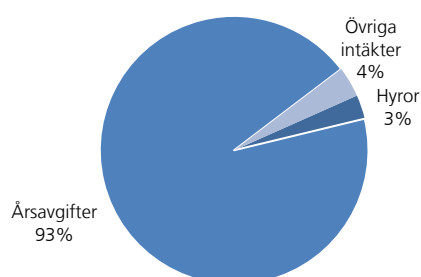
Föreningens ekonomi

Kostnaderna för fastighetskötsel och reparationer har blivit betydligt lägre än budgeterat. Kostnaderna för underhåll har däremot blivit något högre än budgeterat. Det beror på tätning av grundmuren under sällskapsrummet och brandtätning av rörgenomföringar i källare. Räntekostnaderna har blivit lägre än budgeterat, vilket gjort det möjligt att reducera avgiften under 1½ månad. Trots detta finns ett visst nettoöverskott.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 796 106	5 643 959
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 049 627	5 409 600
Finansiella intäkter	0	105
Minskning kortfristiga fordringar	0	32 077
Kapitaltillskott	33 040	0
Ökning av kortfristiga skulder	410 669	0
	5 493 336	5 441 782
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 498 048	3 593 659
Finansiella kostnader	348 660	310 450
Ökning av kortfristiga fordringar	30 912	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	2 139 832
Minskning av kortfristiga skulder	0	245 695
	5 877 620	6 289 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 411 822	4 796 106
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-384 284	-847 854

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utbyte av larmcentral och rökdetektorer för restaurang och undercentral
- Brandtätning av rörgenomföringar i källare
- Tätning av grundmur under sällskapsrummet
- Byte av cirkulationspump i radiatorsystemet
- Arbete med grundisolering/dränering i 11:ans södra gavel
- Byte av dagvattenbrunn vid köksingången
- Komplettering av plattgång mot parkeringen
- Byte av rökluckor i 9:an och 11:an
- Komplettering av utrymningsarmaturer i källarplanen
- Stamspolning
- Underhållsarbete på hissar
- Byte av utvändiga armaturer på garagelängor
- Akustikreglering i biljardrum
- Smärre målningsarbeten inom- och utomhus
- Revidering av parkeringsregler samt skyltning
- Genomfört HLR-utbildning för medlemmar
- Tagit ner tallbuskage i slänt mot allmänning

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för året 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelse under året: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	726	725	727
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 009	7 304	7 620	7 620
Elkostnad/m ² totalyta	71	88	65	58
Värmekostnad/m ² totalyta	75	84	80	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	42	44	51
Soliditet (%)	45	44	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	390	692	303	229
Nettoomsättning (tkr)	5 002	5 351	5 177	5 216

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 778 m² bostäder och 668 m² lokaler.

Elkostnad är från och med 2019 inklusive lägenhetsel. Bristande jämförbarhet pga IMD 2019, 2020.

Extra nyckeltal elkostnad – elintäkt
624 248 – 179 607 = 444 641
Elkostnad/m² totalyta: 60

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 897 107	0	0	27 897 107
Kapitaltillskott	746 481	33 040	0	713 441
Fond för yttre underhåll	5 416 818	290 456	-135 376	5 261 738
S:a bundet eget kapital	34 060 406	323 496	-135 376	33 872 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 123 196	-290 456	827 695	4 585 957
Årets resultat	389 643	389 643	-692 319	692 319
S:a fritt eget kapital	5 512 839	99 187	135 376	5 278 276
S:a eget kapital	39 573 245	422 683	0	39 150 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	389 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 413 652
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-290 456</u>
summa balanserat resultat	5 512 839

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>579 155</u>
6 091 994

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 001 503	5 350 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 124	58 689
Summa rörelseintäkter		5 049 627	5 409 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 910 657	-2 932 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 745	-309 849
Personalkostnader	Not 6	-359 646	-351 585
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-813 277	-813 277
Summa rörelsekostnader		-4 311 325	-4 406 935
RÖRELSERESULTAT		738 303	1 002 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 660	-310 450
Summa finansiella poster		-348 660	-310 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		389 643	692 319
ÅRETS RESULTAT		389 643	692 319

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13 83 434 559	84 247 835
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	83 434 559	84 247 835
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	95 087	95 087
Summa finansiella anläggningstillgångar	95 087	95 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 529 646	84 342 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 384	4 384
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 281 977	674 619
Summa kortfristiga fordringar	1 286 361	679 003
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 206 585	4 167 315
Summa kassa och bank	3 206 585	4 167 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 492 946	4 846 318
SUMMA TILLGÅNGAR	88 022 592	89 189 240

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 897 107	27 897 107
Kapitaltillskott		746 481	713 441
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 416 818	5 261 738
Summa bundet eget kapital		34 060 406	33 872 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 123 196	4 585 957
Årets resultat		389 643	692 319
Summa fritt eget kapital		5 512 839	5 278 276
SUMMA EGET KAPITAL		39 573 245	39 150 562
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	11 109 768
Summa långfristiga skulder		0	11 109 768
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	47 508 611	38 398 843
Leverantörsskulder		291 255	337 907
Övriga skulder		77 002	28 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	572 479	163 564
Summa kortfristiga skulder		48 449 347	38 928 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 022 592	89 189 240

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Pga att individuell mätning av lägenhetsel (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 938 928	4 915 722
Årsavgifter - Kapital	3 648	3 703
Årsavgifter – bortfall*	-223 744	0
Hyror parkering	2 600	1 375
Hyror garage	103 400	104 000
Hyror carport	39 900	42 050
Elintäkter	54 374	158 544
Elintäkter moms	72 003	0
Serviceavgifter	0	105 711
Övriga debiterade avgifter	1 211	0
Gästlägenhet	9 100	19 700
Öresutjämning	83	106
	5 001 503	5 350 911

* På grund av ändrade rutiner hos SBC har den avgiftsfria månaden januari (447 488 kr) inte bokats som Årsavgifter – bortfall.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	28 241	36 684
	Övriga erhållna bidrag	10 082	0
	Återbäring försäkringsbolag	4 166	8 178
	Övriga intäkter	5 635	13 827
		48 124	58 689
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 076	11 296
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	120 276	131 751
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 995	16 897
	Snöröjning/sandning	18 732	60 471
	Städning entreprenad	21 050	127 650
	Städning enligt beställning	0	2 413
	Mattvätt/Hyrmattor	0	12 312
	Sotning	8 555	6 556
	Hissbesiktning	8 962	6 896
	Myndighetstillsyn	0	17 030
	Gemensamma utrymmen	7 827	25 306
	Sophantering	5 938	6 238
	Gård	11 896	9 750
	Serviceavtal	80 786	72 371
	Förbrukningsmateriel	11 958	39 357
	Brandskydd	407	17 430
	Fordon	52	0
		329 510	563 724
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 270	2 826
	Entré/trapphus	1 094	15 424
	Lås	12 387	8 612
	VVS	20 302	6 326
	Värmeanläggning/undercentral	56 269	39 260
	Ventilation	0	17 354
	Elinstallationer	813	6 342
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 406	19 257
	Hiss	9 550	56 467
	Huskropp utvändigt	0	8 285
	Balkonger/altaner	0	1 063
	Mark/gård/utemiljö	7 475	5 748
		119 566	186 964
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	256 088	35 931
	VVS	209 835	0
	Värmeanläggning	0	18 550
	Ventilation	14 194	21 875
	Elinstallationer	33 091	9 389
	Hiss	48 463	0
	Tak	0	49 631
	Mark/gård/utemiljö	13 992	0
	Garage/parkering	3 492	0
		579 155	135 376

Not 4 Driftskostnader fort.		
Taxebundna kostnader		
El	530 160	658 082
Värme	560 281	625 561
Vatten	182 094	154 989
Sophämtning/renhållning	131 871	126 570
Grovsopor	4 850	10 055
	1 409 256	1 575 257
Övriga driftkostnader		
Försäkring	113 277	114 166
Kabel-TV	179 929	176 257
Bredband	1 905	6 634
	295 111	297 057
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	178 059	173 847
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 910 657	2 932 225
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2020	2019
Medlemsinformation	2 318	1 352
Tele- och datakommunikation	8 769	20 688
Inkassering avgift/hyra	-425	425
Hysesförluster	0	63
Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 875
Föreningskostnader	9 698	52 887
Styrelseomkostnader	8 869	13 226
Fritids- och trivselkostnader	4 172	25 437
Studieverksamhet	14 313	0
Förvaltningsarvode	125 154	123 952
Förvaltningsarvoden övriga	3 482	5 276
Administration	20 214	12 075
Korttidsinventarier	0	13 756
Konsultarvode	0	8 744
Tidningar facklitteratur	451	451
Föreningsavgifter	3 651	3 702
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	6 940
	227 745	309 849
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har en anställd kvinna.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	91 000	91 000
Löner	231 828	222 983
Kostnadsersättningar	74	241
Sociala kostnader	31 743	37 361
Övriga personalkostnader	5 000	0
	359 646	351 585

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	813 277	813 277
		813 277	813 277

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 631 666	99 631 666
	Utgående anskaffningsvärde	99 631 666	99 631 666
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 383 831	-14 570 554
	Årets avskrivningar enligt plan	-813 277	-813 277
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 197 107	-15 383 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 434 559	84 247 835
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 813 000	2 813 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 816 000	74 816 000
	Taxeringsvärde mark	48 415 000	48 415 000
		123 231 000	123 231 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	6 231 000	6 231 000
		123 231 000	123 231 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 136 627	1 136 627
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 136 627	1 136 627
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 136 627	-1 136 627
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 136 627	-1 136 627
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	48 606	37 970
	Skattefordran	1 153	5 365
	Momsavräkning	467	0
	Klientmedel hos SBC	1 205 237	628 791
	Fordringar	26 514	1 000
	Fordringar kreditfakturer	0	1 493
		1 281 977	674 619

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 261 738	5 560 381
	Reservering enligt stadgar	290 456	290 456
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-135 376	-589 099
	Vid årets slut	5 416 818	5 261 738

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,490 %	13 843 434	13 843 434	2021-10-29
	Handelsbanken	0,490 %	11 788 300	12 788 300	2021-01-29
	Handelsbanken	0,490 %	10 627 277	11 627 277	2021-01-29
	Handelsbanken	1,060 %	11 249 600	11 249 600	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		47 508 611	49 508 611	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-47 508 611	-38 398 843	
			0	11 109 768	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 508 611 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	495	577
	Sociala avgifter	2 257	2 201
	Ränta	49 810	51 498
	Avgifter och hyror	498 307	88 306
	Semesterlöner	21 610	20 982
		572 479	163 564

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Torktumlarna i båda tvättstugorna byts ut under februari 2021.

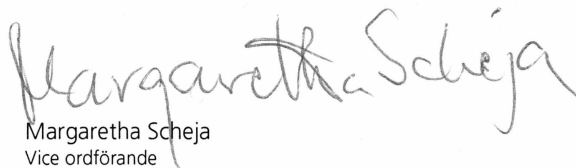
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 8 / 4 2021



Stenåke Johansson
Ordförande



Margaretha Scheja
Vice ordförande



Anders Orrsten
Sekreterare



Kerstin Fernheden
Kassör

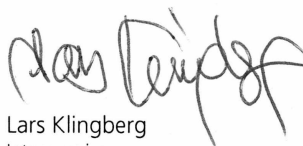


Roger Flodin
Fasstighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Klingberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken, org.nr 716421-3618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

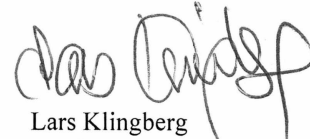
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorers professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby 2021-04-16



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Klingberg
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

