

Årsredovisning

2019

Brf Åkermannen 42

Org nr 769600-2075

Styrelsen för Brf Åkermannen 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
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:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
-------------------	----------------	----------------------

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-17 bestått av:

Ordinarie	Henrik Nithenius
	Natalie de Brun Skantz
	Marie Johansson
	Katrin Månsson

Suppleant Anna Söderlund
 Lennart Brodin
 Mia Lövheim

Fram till föreningsstämman var Mia Lövheim och Olle Pettersson ordinarie 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 RB Fastighetsägare AB,
en del av Riksbyggen. Under 2020 kommer RB Fastighetsägare byta namn till Simpleko AB.

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).



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fönsterrenovering

Det sista kring fönsterrenoveringen var genomfört i januari 2019. I februari 2019 slutbetalades fönsterrenoveringen. En kvarvarande summa att betala på 37 331 kr behövs, detta är vår garantisumma som vi håller inne med i 2 år räknat från årsskiftet 2018/2019, och som alltså ska betalas 2020/2021.

Radonmätning

2018 gjordes radonmätningar som visade på att det fanns radon i gathuset, uppföljande radonmätningar gjordes över årsskiftet 2018/2019 och resultaten visade på att radonvärdet sjunkit och låg under riktvärdet.

Ny radonmätning gjordes under årsskiftet 2019/2020, resultatet visade för höga nivåer av radon i gårdshuset. Åtgärder kommer att genomföras under 2020.

Sammanslagning av lägenheter

Under 2019 kom flera förfrågningar på sammanslagning av lägenheter i föreningen. Frågan lyftes under årsstämman. En lägenhetsaffär togs vidare och köp genomfördes sommaren 2019. Förvärvet påverkar även antalet medlemmar i föreningen.


Underhållsplanen

Utredning gällande kvalitet på taket var aktuellt 2019 enligt underhållsplanen. I oktober 2019 var AB Enebybergs Plåtslageri och gjorde takbesiktning. Det enda som är akut och myndighetskrav, enligt underhållsprotokollet var att glidskydd på stegen till taket på gårdshuset saknades.

Städning

Under hösten 2019 byttes leverantörer för trappstädning, då föregående företag sade upp kontraktet. I oktober beslutade styrelsen om att välja HSB Städ Stockholm.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.



Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har dessutom beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 43 st medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelser motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet (2020=4 730 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 297	1 290	1 286	1 283
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-490	-1 305	-469	-441
Soliditet (%)	98,9	98,9	99,1	99,0
Kassalikviditet (%)	1 811,7	1 655,9	2 353,9	2 062,9
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	149	149	149	149
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	711	-57	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	149	711	620	471
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	-4 147 724
årets förlust	-489 742
	-4 637 466

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	149 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-4 786 466
	-4 637 466

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 392 822	11 876 243	711 750	-3 405 068	-1 305 405
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			149 000	-149 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-711 750	711 750	
Balanseras i ny räkning				-1 305 405	1 305 405
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-489 742
Belopp vid årets utgång	29 392 822	11 876 243	149 000	-4 147 723	-489 742

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 296 770	1 289 978
Övriga rörelseintäkter		1 475	242
Summa rörelseintäkter		1 298 245	1 290 220
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 189 564	-1 996 828
Övriga externa kostnader	5	-80 174	-83 198
Personalkostnader	6	-7 850	-5 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 949	-515 949
Summa rörelsekostnader		-1 793 537	-2 601 175
Rörelseresultat		-495 292	-1 310 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 550	5 550
Summa finansiella poster		5 550	5 550
Resultat efter finansiella poster		-489 742	-1 305 405
Resultat före skatt		-489 742	-1 305 405
Årets resultat		-489 742	-1 305 405

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 261 049	32 776 998
Summa materiella anläggningstillgångar		32 261 049	32 776 998
Summa anläggningstillgångar		32 261 049	32 776 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	313 090	306 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	145 161	151 318
Summa kortfristiga fordringar		458 251	457 540
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 457 634	4 457 634
Summa kassa och bank		4 457 634	4 457 634
Summa omsättningstillgångar		4 915 885	4 915 174
SUMMA TILLGÅNGAR		37 176 934	37 692 172

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 269 065	41 269 065
Yttre reparationsfond		149 000	711 750
Summa bundet eget kapital		41 418 065	41 980 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 147 724	-3 405 069
Årets resultat		-489 742	-1 305 405
Summa fritt eget kapital		-4 637 466	-4 710 474
Summa eget kapital		36 780 599	37 270 341
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		125 000	125 000
Summa långfristiga skulder		125 000	125 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 767	81 361
Skatteskulder		11 271	3 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	194 297	211 602
Summa kortfristiga skulder		271 335	296 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 176 934	37 692 172

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	240 122	234 782
Årsavgifter bostäder	986 100	986 100
Kabel-TV / Internet	44 940	44 940
Fastighetsskatt	5 688	4 236
Debiterade avgifter	19 920	19 920
Övriga ersättningar och intäkter	180	240
Öresutjämning	-1	2
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	1 296	0
	1 298 245	1 290 220

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	32 639	24 000
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	861 827
	32 639	885 827

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	89 630	70 186
Energideklarationer	15 000	0
Besiktning / Serviceavtal	34 559	31 389
Yttre skötsel / Snöröjning	49 090	44 754
Fastighetsel	46 443	51 199
Uppvärmning	321 033	325 513
Vatten	52 022	51 099
Sophämtning	45 597	45 727
Fastighetsförsäkring	53 479	54 200
Självrisk/reparation försäkringsskador	13 879	18 516
Avgälder, arrenden och avgifter	324 600	325 300
Kabel-TV / Internet	46 191	36 297
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	65 402	56 822
	1 156 925	1 111 002

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	3 039	5 824
Förvaltningsarvode RB Fastighetsägare AB	61 170	59 990
Övriga externa tjänster/kostnader	7 070	13 714
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 895	3 670
	80 174	83 198

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	7 850	5 200
	7 850	5 200

Styrelsearvodet uttages som en gemensam middag sedan 2013.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	37 052 907	37 052 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 052 907	37 052 907
Ingående avskrivningar	-4 275 909	-3 759 960
Årets avskrivningar	-515 949	-515 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 791 858	-4 275 909
Utgående redovisat värde	32 261 049	32 776 998
Taxeringsvärden byggnader	30 348 000	25 089 000
Taxeringsvärden mark	59 612 000	37 917 000
	89 960 000	63 006 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	4 393	3 447
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	308 687	302 775
	313 080	306 222

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 905	39 298
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 256	112 021
	145 161	151 319

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	123 222	115 860
Upplupna driftskostnader	1 470	4 073
Upplupna vatten avgifter	17 385	0
Upplupna uppvärmningskostnader	41 471	43 948
Upplupna elavgifter	2 674	4 819
Upplupna renhållningsavgifter	8 075	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	33 295
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 607
	194 297	211 602

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	17 100 000	17 100 000
	17 100 000	17 100 000

Stockholm 2020 -05-31


Henrik Nithenius


Natalie de Brun Skantz


Marie Johansson


Katrin Månsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 31 maj 2020


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 2019. 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 31 maj 2020



Kristina Lindbom