

## Härmed kallas medlemmarna i Brf Åkermannen 42 till ordinarie årsstämma

**TID:** Måndagen den 17 juni 2019, kl. 19.00

**PLATS:** Gårdshuset, Bottenvåningen

### DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2019.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motion enligt bilaga.
19. Stämmans avslutande.
20. Information från styrelsen.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Stockholm i maj 2019

BRF ÅKERMANNEN 42  
Styrelsen

*Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.  
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.  
Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad*

# Årsredovisning

2018

Brf Åkermannen 42

Org nr 769600-2075

Styrelsen för Brf Åkermannen 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-11 bestått av:

Ordinarie	Mia Lövheim
	Henrik Nithenius
	Olle Pettersson
	Natalie de Brun Skantz

Suppleant                      Lena Wiklund  
   Helen Jarlsvik  
   Malin Ericson

Fram till föreningsstämman var Lena Wiklund, Henriette Areland samt Johan Bäckström ordinarie ledamöter i styrelsen.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie                      Kristina Lindbom  
Suppleant                      Göran Bergström

Valberedning                Marie Johansson  
   Kerstin Sluys

Styrelsen har under året haft 10 (10) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, 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 2018 (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*

Med anledning av lagändring för bostadsrättsföreningar har revidering av stadgarna genomförts med hjälp från Riksbyggens chefsjurist Anders Ringvall. De nya stadgarna antogs vid extrastämman den 6 maj samt vid ordinarie årsstämma den 29 maj 2018.

Fönsterrenovering har utförts under perioden mars - oktober 2018 av Ekfelts Måleriservice AB. Renoveringen omfattade slipning och målning av yttre fönsterbågar i föreningens alla lägenheter, trapphus samt lokal som hyrs ut till kiropraktor. Det uppföljande arbetet efter slutbesiktning drog ut på tiden och innebar mycket extraarbete för styrelsen samt för den för uppdraget de anlidade projektledare från Projektledarhuset under hösten 2018.

De sista fakturorna för detta betalades i februari 2019.

Föreningen innehåller en garantisumma om 37 330 kr för att avhjälpa eventuella fel som upptäcks/uppkommer under en tvåårsperiod. Total kostnad för fönsterrenoveringen uppgick till 808 214 kr.

Summan för fönsterrenoveringen föreslås till största del ianspråktagas från den yttre reparationsfonden.

Brandskyddskontroll har företagits den 21 maj 2018 av Skorstensfejarmästare Lars Sundström AB.

Radonmätning i samtliga bostadsplan samt källare utfördes våren 2018. Mätningarna visade godtagbara nivåer med undantag av markplanet i gatuhuset. Sanering genom installation av en fläkt i gathusetskällare utfördes i augusti 2018 av Comnet AB Radonsanering. Kostnaden för detta uppgick till 46 600 kr. Nya mätningar utfördes senare under hösten samt i februari 2019, då värdena visade väsentligt sänkta och godkända nivåer.

Energideklaration av föreningens båda fastigheter utfördes av företaget Indoor Energy i december 2018, till en kostnad om ca 15 000 kr.

Styrelsen har under året även gått igenom underhållsplanen för att säkerställa att planerade åtgärder genomförts eller flyttats fram.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 16 176 kronor och avser bl a ett läckande avloppsrör innanför toaletten i cykelrummet som krävde efterföljande reparation och fuktmätning i gårdshusets källare. Styrelsen budgeterar för en liknande summa 2019.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har inga överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 44 st medlemmar.

#### Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2018.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelser motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet (2019=4 650 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 290	1 286	1 283	1 283
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 305	-469	-441	-567
Soliditet (%)	98,9	99,1	99,0	98,9
Kassalikviditet (%)	1 655,9	2 353,9	2 062,9	1 785,1
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	149	149	149	149
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	-57	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	711	620	471	322
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	-3 405 069
årets förlust	-1 305 405
	<b>-4 710 474</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	149 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-711 750
i ny räkning överföres	-4 147 724
	<b>-4 710 474</b>

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	29 392 822	11 876 243	620 250	-2 844 603	-468 965
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			149 000	-149 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-57 500	57 500	
Balanseras i ny räkning				-468 965	468 965
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 305 405
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 392 822</b>	<b>11 876 243</b>	<b>711 750</b>	<b>-3 405 068</b>	<b>-1 305 405</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 289 978	1 286 074
Övriga rörelseintäkter		242	183
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 290 220</b>	<b>1 286 257</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 996 828	-1 162 280
Övriga externa kostnader	5	-83 198	-71 095
Personalkostnader	6	-5 200	-5 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 949	-515 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 601 175</b>	<b>-1 755 223</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 310 955</b>	<b>-468 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 550	1
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>5 550</b>	<b>1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 305 405</b>	<b>-468 965</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 305 405</b>	<b>-468 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 305 405</b>	<b>-468 965</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 776 998	33 292 947
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 776 998</b>	<b>33 292 947</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 776 998</b>	<b>33 292 947</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	306 222	570 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	151 318	120 003
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>457 540</b>	<b>690 092</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 457 634	4 957 634
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 457 634</b>	<b>4 957 634</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 915 174</b>	<b>5 647 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 692 172</b>	<b>38 940 673</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 269 065	41 269 065
Yttre reparationsfond		711 750	620 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 980 815</b>	<b>41 889 315</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 405 069	-2 844 603
Årets resultat		-1 305 405	-468 966
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 710 474</b>	<b>-3 313 569</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 270 341</b>	<b>38 575 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		125 000	125 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		81 361	73 622
Skatteskulder		3 868	4 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	211 602	162 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>296 831</b>	<b>239 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 692 172</b>	<b>38 940 673</b>

## 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.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	234 782	230 878
Årsavgifter bostäder	986 100	986 100
Kabel-TV / Internet	44 940	44 940
Fastighetsskatt	4 236	4 236
Debiterade avgifter	19 920	19 920
Övriga ersättningar och intäkter	240	180
Öresutjämning	2	3
	<b>1 290 220</b>	<b>1 286 257</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	24 000	14 207
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	861 827	57 500
	<b>885 827</b>	<b>71 707</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	70 186	79 304
Sotning	0	2 857
Besiktning / Serviceavtal	31 389	30 086
Yttre skötsel / Snöröjning	44 754	51 719
Fastighetsel	51 199	40 080
Uppvärmning	325 513	320 301
Vatten	51 099	60 131
Sophämtning	45 727	27 277
Fastighetsförsäkring	54 200	52 745
Självrisk/reparation försäkringsskador	18 516	0
Avgälder, arrenden och avgifter	325 300	323 900
Kabel-TV / Internet	36 297	45 924
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	56 822	56 250
	<b>1 111 002</b>	<b>1 090 574</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	5 824	3 142
Förvaltningsarvode	59 990	59 574
Övriga externa tjänster/kostnader	13 714	7 720
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 670	660
	<b>83 198</b>	<b>71 096</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	5 200	5 900
	<b>5 200</b>	<b>5 900</b>

Styrelsearvodet uttages som middag sedan 2013.

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	37 052 907	37 052 907
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 052 907</b>	<b>37 052 907</b>
Ingående avskrivningar	-3 759 960	-3 244 012
Årets avskrivningar	-515 949	-515 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 275 909</b>	<b>-3 759 960</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 776 998</b>	<b>33 292 947</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 089 000	25 089 000
Taxeringsvärden mark	37 917 000	37 917 000
	<b>63 006 000</b>	<b>63 006 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	3 447	3 021
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	302 775	567 068
	<b>306 222</b>	<b>570 089</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 298	38 153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 021	81 850
	<b>151 319</b>	<b>120 003</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	115 860	114 703
Upplupna driftskostnader	4 073	0
Upplupna uppvärmningskostnader	43 948	47 305
Upplupna elavgifter	4 819	0
Upplupna reparationer och underhåll	33 295	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 607	0
	<b>211 602</b>	<b>162 008</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	17 100 000	17 100 000
	<b>17 100 000</b>	<b>17 100 000</b>

Stockholm 2019



Mia Lövheim



Henrik Nithenius



Olle Pettersson



Natalie de Brun Skantz

Min revisionsberättelse har lämnats .



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 2018. 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 17 maj 2019



Kristina Lindbom

## **Inkomna motioner**

20190430

Undvika kaos i cykelrummet!

Med tanke på alla cyklar i cykelrummet så föreslår jag att vi köper in ett cykelställ i två våningar som vi kan ställa på vänster sida.

Hälsningar Heléne

### **Styrelsens svar**

Vi tackar för inkomna motionen, vi förstår problemet.

Frågan behöver utredas mer med tanke på att motionen inte inkluderar kostnader.

Vi ger den nya styrelsen i uppdrag att undersöka kostnad och andra möjligheter.