

Årsredovisning för

# Brf Åkern

725000-0747

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Fastigheten	1
Reparations- och förbättringsåtgärder	2
Föreningens ekonomi	3
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6-7
Redovisningsprinciper	8
Noter med redovisningsprinc. och bokslutskom.	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åkern, 725000-0747 får härmed avge årsredovisning för 2023, bolagets 85:e räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tid.

Enligt definitionen i IL (Inkomstskattelagen) är föreningen ett privatbostadsföretag.

### Styrelsen

Styrelsens valda sammansättning under året:

Ordförande:	Erik Gregeborg
Vice ordf:	Roy Kindblad
Sekreterare:	Malin Jonsson
Ledamöter:	Lena Lemming och Desirée Nyqvist

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, inklusive årsmötet.

### Valda revisorer

På senaste årsstämman valdes *Carin Grundberg Sandell* till föreningens revisor jämte extern revisor granska räkenskaperna.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, tre i förening. Utöver detta tecknar förvaltaren firman i den utsträckning som behövs för uppdraget.

### Förvaltare

Till förvaltare för tiden fram till nästa årsmöte valde styrelsen att anlita Vikan Ekonomi i Norrköping AB. De har haft till uppgift att sköta föreningens bokföring, administration och ekonomiska förvaltning. De har också utfört detta bokslut.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Åkern 3, belägen i korsningen Lindövägen/Odalgatan i Norrköping. Byggnaden uppfördes 1936. Total bostadsarea är 1 890 kvm i fyra plan. Total lokalarea är 235 kvm i ett plan.

### Lägenheterna

När föreningen bildades 1936 uppläts 40 bostadsrättslägenheter samt 4 bostadsrättslokaler. Fördelningen av föreningens bostadsrätter har inte ändrats sedan dess. Dock har flera av de ursprungliga lägenheterna numera sammanslagits så att huset nu i praktiken innehåller 27 lägenheter samt 2 lokaler, 1 butikslokal om 83,9 kvm, 1 butikslokal om 151,5 kvm. Den stora lokalen köptes tillbaka av föreningen 2018, med start januari 2019 var den uthyrd till en Tatueringssalong, men from sept 2023 är den uthyrd till ett Markisföretag. I den mindre av lokalerna bedriver innehavaren pizzeria, 2 av bostadslgh har under året varit upplåtna som hyresrätter genom ägarnas andrahandsuthyrning.

### **Under året överlåtna bostadsrätter**

Under 2023 har överlåtelser av totalt 1 bostadsrätt skett.

-2023-10-27 överlät Melina Atterflod & Simon Källberg bostadsrätten nr 29 till Jonna Tornemark.

### **Taxeringsvärde**

Fastigheten är 2023 taxerad till 31 004 000 kronor, varav 18 881 000 gäller byggnaden och 12 123 000 marken.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Utöver den traditionella fastighetsförsäkringen har föreningen sedan 2007 tecknat ett trygghetspaket för flerfamiljshus i Anticimex.

Trygghetspaketet innebär:

- Regelbundna försäkringsbesiktningar av fastigheten, lägenheterna och allmänna utrymmen sker för att upptäcka eventuella skador och brister. Besiktningen omfattar våtutrymmen, kök och WC. Ett protokoll upprättas för varje lägenhet.
- Försäkring mot äkta hussvamp.
- För bostadsrättsinnehavare ingår en självriskersättning vid läckageskada samt fel på vitvaror. Anticimex ersätter den självrisk som bostadsrättsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare vid läckageskador och fel på vitvaror.
- Skadebesiktning vid läckageskada inklusive fuktmätning och rapport.

### **Reparation- och förbättringsåtgärder**

Reliningen är avslutad.

### **Underhållsplan**

Under 2019 har en underhållsplan tagits fram med hjälp av Fastighetsservice AB. Enligt stadgarna sätts det av minst 0,3% av taxeringsvärdet till underhållsfonden.

### **Framtida underhållsbehov**

Påbörjat för ev individuell mätning av elförbrukning.

## Tidigare genomförda större renoverings- och reparationsarbeten

Under de senaste 20 åren har ett antal viktigare renoveringsåtgärder genomförts. Samlat med årets åtgärder innebär detta att fastigheten för närvarande är i mycket gott skick. Några av de viktigaste tidigare genomförda åtgärderna och kostnaderna för dessa (i respektiva års penningvärde) redovisas nedan:

Åtgärd	År	Kostnad
Byte av stamnät för vatten, avlopp och el	1990	1 700 000
Takomläggning	2000	568 000
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2005	425 000
Nya sopskåp	2007	99 000
Nya fönster	2010	1 645 000
Tak och stuprör	2012	136 378
Byte av värmeväxlare	2016	213 456
Termostatbyten	2017	146 738
Altan och trappa	2020	102 313
Balkongerna påbörjade	2021	354 545
Balkongerna slutförda	2022	1 977 637
3 st nya entrépartier	2022	235 625
Relining	2023	1 415 768

## Föreningens ekonomi

Som framgår av balansräkningen har föreningen en mycket solvent ekonomisk ställning. Fastighetens bokförda värde är endast 21,2 % av taxeringsvärdet, vilket innebär att betydande dold förmögenhetsresurs finns i föreningen.

## Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 263	1 221	1 157	1 182	1 133
Redovisat resultat (tkr)	-27	-10	5	286	116
Balansomslutning (tkr)	7 946	7 132	7 572	5 226	5 060
Eget kapital (tkr)	2 441	2 468	2 477	2 472	2 186
Soliditet (%)	31	34,6	32,7	47,3	42,8
Driftkostnad/kvm* (kr)	185	191	180	155	168
Lån/kvm** (kr) byggnadsyta	2 467	2 086	2 129	1 216	1 236
Årsavgift/kvm** (kr)	640	532,3	509,9	509,9	509,9
Ränta/kvm/** (kr)	48	31	19	19	19,1
Räntekänslighet ****	3,8				
Belåningsgrad (%)***	79,4	82,1	133,2	81,2	82
Genomsnittsränta (%)	1,9	1,5	1,5	1,5	1,5
Sparande per kvm	115				

\* Kostnader för uppvärmning, vatten, avlopp, sophämtning och el, from 2023 ej sophämtning fördelat över total bostads- och lokalarea (exklusive vind och källare).

\*\* Långsiktiga lån, årsavgift respektive räntekostnad fördelat över total bostads- och lokalarea. From 2013 har ej tagit med den ounyttjade checkkrediten på 250 000.

\*\*\* Summa långfristiga skulder/bokfört värde byggnad och mark.

\*\*\*\* Lån/totala intäkter

Nettoomsättning är lägre 2021, då stora lokalen fick under 6 månader fick en lägre hyra pga pandemin.

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.***

From september 2023 kom det in en ny hyresgäst i föreningens lokal.

## Aktuell skuldsättning

Föreningen hade 2023-12-31 nedanstående långsiktiga skuldsättning i Stadshypotek AB

Lånebelopp	Ränta (%)	Ränta bunden till
604 288	1,6	2024-01-30
263 760	4,84	2025-03-30
291840	1,20	2023-12-30
571 754	1,79	2024-03-01
690430	4,45	2024-12-31
1920000	1,42	2026-10-30
900 000	5,14	2024-04-02
<b>5 242 072</b>		

## Ställda panter

Pantbrev finns uttagna i fastigheten till ett belopp av 4,5 mkr.

## Föreningens balansfonder

Vid årsstämman 2009 beslutades att genomföra en omDispositionering av föreningens fondering av eget kapital. Förändringen innebär att den tidigare kapitaltillskotts-fonden upplöstes och ersattes med en ny fond för underhållsåtgärder. Samtidigt ökades föreningens bundna insatskapital från 65 000 kr till 500 000 kr.

Åtgärden motiverades av att föreningens dispositionsfond för balanserat resultat annars skulle visa ett betydande underskott. Genom åtgärden förstärktes föreningens kapitalisering.

## Årsredovisning

Beträffande verksamhetens resultat under året liksom ekonomisk ställning vid årets slut hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

## Eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre Fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	500 000	1 403 359	573 917	-9 716
Omföring av föreg år vinst		120 000	-129 716	9 716
Årets resultat				-26 610
<b>Vid årets slut</b>	<b>500 000</b>	<b>1 523 359</b>	<b>444 201</b>	<b>-26 610</b>

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	444 201
årets resultat	-26 611
Totalt	417 590
disponeras för	
Dispositionsfond	297 590
Överföres till fond för yttre underhåll, minst 0,3% av taxeringsvärdet	120 000
Summa	417 590

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		1 262 852	1 220 718
Övriga rörelseintäkter		110 033	161 273
		<u>1 372 885</u>	<u>1 381 991</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader		-934 288	-994 517
Personalkostnader	2	-58 531	-61 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,8	-304 465	-271 017
<b>Resultat före finansiella kostnader</b>		<u>75 601</u>	<u>55 289</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		364	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 576	-65 045
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-26 611</u>	<u>-9 716</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-26 611</u>	<u>-9 716</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-26 611</b></u>	<u><b>-9 716</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 564 828	5 397 477
Inventarier	5	329 221	342 199
		<u>6 894 049</u>	<u>5 739 676</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		350 000	350 000
		<u>350 000</u>	<u>350 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 244 049</u>	<u>6 089 676</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 380	5 577
Skattefordringar		244	2 134
Övriga fordringar		53 524	44 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 516	88 710
		<u>212 664</u>	<u>141 136</u>
<i>Kassa och bank</i>		488 994	901 449
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>701 658</u>	<u>1 042 585</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 945 707</u>	<u>7 132 261</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 000	500 000
Fond för yttre underhåll	6	1 523 359	1 403 359
		<u>2 023 359</u>	<u>1 903 359</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		444 201	573 917
Årets resultat		-26 611	-9 716
		<u>417 590</u>	<u>564 201</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 440 949</u>	<u>2 467 560</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 150 952	4 342 072
		<u>5 150 952</u>	<u>4 342 072</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	91 120	91 120
Övriga skulder		21 822	18 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 864	213 197
		<u>353 806</u>	<u>322 629</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 945 707</u>	<u>7 132 261</u>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsavgifter betalas i förskott och endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2-10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Arvoden

Avser arvode till styrelsen och fastighetsskötaren enligt beslut på årsstämman. Arvoden har utbetalats enligt nedan:

Till styrelsen	34 600
Till fastighetsskötaren	9 580
Sociala avgifter	14 351
	<hr/>
	<b>58 531</b>

### Not 3 Specifikation avskrivningar

Avskrivning har liksom föregående år skett enligt plan med nedanstående belopp: Byggnad respektive förbättringar

<b>Åtgärd byggnad</b>	<b>Genomförd</b>	<b>Antal år</b>	<b>Belopp</b>
Renovering av rörstammar	1990	50	32 716
Takomläggning	2000	25	22 700
Säkerhetsdörrar	2005	10	-
Sopskåp	2007	10	-
Fönsterrenovering	2010	25	65 785
Altan med trappa	2020	10	10 231
<b>Summa</b>			<hr/> <b>131 432</b>

<b>Förbättringar</b>			
Balkongerna	2021	25	14 181
3 st entrépartier	2022	25	9 425
Balkongerna	2022	25	79 105
Relining	2023	25	14 274
Summa			116 985
<b>Totalt byggnad och förbättringar</b>			<b>212 314</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 478 436	3 396 606
-Nyanskaffningar	1 415 768	2 213 262
	<u>6 894 204</u>	<u>5 609 868</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 959	-77
-Årets avskrivning enligt plan	-248 417	-212 314
	<u>-329 376</u>	<u>-212 391</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 564 828</b>	<b>5 397 477</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	587 053	409 053
-Nyanskaffningar	43 070	178 000
	<u>630 123</u>	<u>587 053</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-244 854	-186 151
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-56 048	-58 703
	<u>-300 902</u>	<u>-244 854</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>329 221</b>	<b>342 199</b>

#### Not 6 Fond för yttre underhåll

I stadgarna anges att avsättning till fonden varje år ska ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Styrelsen beslutade med anledning av detta att göra denna avsättning i 2011 års bokslut. From 2012 föreslås avsättning till underhållsfond. Den är föreslagen i vinstdispositionen och beslutas av efterföljande årsstämma i enlighet med föreningens stadgar.

#### Not 7 Långfristiga skulder

Fördelningen av föreningens lån framgår under särskild rubrik på sid 3.

**Not 8 Avskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	131 432	131 432
Förbättringar	116 985	80 882
Inventarier, verktyg och installationer	56 048	58 703
<b>Summa</b>	<b>304 465</b>	<b>271 017</b>

## Underskrifter

Norrköping



Erik Gregeborg  
Ordförande

2024-02 -29



Malin Jonsson

2024-02 -29



Roy Kindblad

2024-02 -29



Lena Lemming

2024-02 -29



Desirée Nyqvist

2024-02 -29

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2024 -03-01



Tobias Niva



Carin Grundberg Sandell

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Åkern  
org nr 725000-0747

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Åkern för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revision har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att berömma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fasstället resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 1 mars 2024



Tobias Niva

Av föreningen vald revisor