



Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen**

**Åkanten i Lerum**

763500-1360

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Åkanten i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-1360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Almekärr 3:55	1961-12-09	1965
Almekärr 3:56	1961-12-09	1965
Almekärr 3:58	1961-12-09	1965
Almekärr 3:59	1961-12-09	1965
Almekärr 3:60	1961-12-09	1965
Almekärr 3:62	1961-12-09	1965

### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
278	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19344
1	lokaler (hyresrätt)	132
127	garageplatser	0
173	p-platser	0
<b>Totalt 579 objekt</b>		<b>19476</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 79 st 2 rok, 187 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Qlaes Wennberg	Ordförande	2015-06-23	
Cliff Eriksson	Ledamot	2023-04-10	
Peter Mårdstedt	Ledamot	2019-06-26	
Håkan Yngvik	Ledamot	2023-06-27	
Linda Gunnarsson	Ledamot	2017-07-17	
Lina Eriksson	Ledamot	2023-04-10	
Johan Bålgwik	Ledamot	2021-06-29	2024-01-29
Mariana Chamoun	Suppleant	2023-04-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Qlaes Wennberg, Håkan Yngvik och Mariana Chamoun.

Styrelsen har under året hållit 24 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Cliff Eriksson, Qlaes Wennberg, Linda Gunnarsson och Johan Bålgwik. 2024-01-29 ersattes Johan Bålgwik som firmatecknare med Lina Eriksson.

Revisorer har varit: Karin Wallin vald av föreningen, samt Magnus Emilsson, Borevision i Sverige AB, med Susanne Andersson som suppleant.

Valberedning har varit: Annette Nordholm (sammankallande) och Kristina Järpenklint, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18. På stämman deltog 92 röstberättigade medlemmar, varav 28 ombudsfullmakter.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

Hyran för garagen höjdes till 525 kr/månad och parkeringar till 210 kr/månad från 2023-01-01.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-09-01.

### Stambytet

Under oktober 2022 slutfördes de sista trappuppgångarna (LA 142-144) i stambytet. Kvar vid årsskiftet var endast ett fåtal restpunkter som skall korrigeras av entreprenören. Styrelsen är i stora drag nöjda med stambytet som helhet. Ett projekt som varit en mycket omfattande och krävande samverkansentreprenad med egen projektledning, stort inflytande i aktiviteter som upphandling, beslutsfattande, avvikelshantering m.m.

### **Twisten efter stambytet och utbetalning från GARBO**

Den tvist som uppstod som en direkt följd av föreningens hävning och 4Ds stämning, har varit en mycket tids- och energikrävande process under verksamhetsåret. I synnerhet för styrelsens ordförande Qlaez, som haft en central roll, tillsammans med Peter Mårdstedt och föreningens advokater.

Skiljenämndens dom föll 12/10 2022. Den klargjorde att föreningen hade rätt att häva entreprenaden. Detta var det viktigaste i tvisten, vilket gjorde att 4D inte kunde kräva några skadestånd av föreningen. Det som dock inte gick enligt föreningens förhoppningar, var att arbetet som 4D utfört värderades högre än vad föreningen ansåg. Detta innebar att föreningen efter domen behövde betala drygt 3 miljoner till 4D för utfört arbete under entreprenaden. Då 4D valde att försätta sig i konkurs fick föreningen solidariskt betala deras återstående kostnad till skiljenämnden på 1,5 miljoner kronor.

I samband med att 4D startade arbetet i föreningen så tecknade de en färdigställandeförsäkring. Eftersom inte domen reglerade kostnader för det merarbete som krävdes för att tillrättställa felaktigheterna i 4Ds entreprenad kan ersättas genom denna. Därför påbörjades arbetet med att skicka in underlag, med hjälp av både advokater och FO Peterson, till försäkringsbolaget GARBO efter domen. 4D Bygg AB gick i konkurs 2023.02.10. Vi förväntar oss inte någon utdelning från den som oprioriterad gäldenär. Våra chanser att få utdelning från den färdigställandeförsäkring som fanns hos GARBO ökade ju väsentligt. Under sommaren och hösten 2023 tog vår ordförande över förhandlingarna och föreningen fick ett ersättningsbelopp från GARBO på 6 223 289 SEK.

### **Reklamation av HSBs tekniska förvaltning och städning och ny**

Styrelsen har under en längre tid varit missnöjda med den tjänsteleverans föreningen erhållit av sin förvaltare HSB. Detta resulterade i en reklamation, som i sin tur ledde till en långtgående dialog om leverantörens tillkortakommanden. Efter en kombination av löften om bättring och en gedigen kreditering på nästan en halv miljon kronor 2022, accepterade föreningen förslaget och gav HSB en ny chans. Under 2023 kom avtalen att omförhandlas, för att bättre spegla styrelsens förväntningar och föreningens totala behov och hur priset för tjänsterna reduceras om HSB fortsätter att underleverera. Trots ett något lägre pris från HSB var förtroendet förbrukat med dem och den leverans vi fått under 2023. Styrelsen valde att upphandla städningen och den tekniska utomhus- och inomhusförvaltningen med HRJ fr o m december 2023. Det är ett beslut som vi är mycket nöjda med.

### **Under året har följande periodiskt/planerat underhåll och investeringar gjorts:**

#### **Garageportsbytet**

Under hösten 2022 inleddes garageportsbytet. Många av portarna på våra garage har varit så dåliga att ett tvåsiffrigt antal av dem inte längre gick att hyra ut. I samband med utbytet, tog styrelsen också beslutet att göra om elen i garagelängorna. Både för att det var hög tid att byta ut kablage och uttag, men också för att möjliggöra individuell mätning och debitering av den elkonsument som sker från garagens uttag. Efter att elen blivit utbytt, monterades motorer för portöppning också. Lerum Energi flyttade fram kabeldragning från hösten 2022 till mars 2023 och sedan till sommaren. Därefter till september för att slutligen under november ett år senare vara klara. Detta föranledde kraftiga förseningar i projektet pga Lerum Energis förseningar. Efter en inkörningstid med framförallt spontanöppningar (fickringningar) så är vi nu äntligen i hamn även här.

#### **Asfalt och utemiljö**

I vår underhållsplan har vi sedan ett tiotal år stora poster med omläggning av asfalt. Styrelsen har prioriterat ingångarna till entreér och ett antal mycket dåliga områden. Det återstår ett antal kompletteringar under 2024. Som ett led i att öka grönytor togs asfalt bort och några gräsytor tillkom på gårdssidan LA 78-84. Där planterades även töja som inramning för en trevligare miljö. Även en mindre sandlåda och lek område skapas under 2024.

#### **Volontärbete för Ukraina**

En nyinflyttad medlem kontaktade styrelsen och frågade om hon kunde få tvätta och färga 10 st vinterjackor. Efter samtal med volentären, som fått totalt 700 jackor, hölls ett föredrag den 9:e december i Lerums Equmeniakyrka. Föreningen tog emot 400 vinterrockar och färgampuller. På mindre än en månad genomförde våra medlemmar ett frivilligarbete som bidrog till många fina arbetsmöten och samtal. 2 lokaltidningar och SVT Väst gjorde reportage om denna fina insats.

### Etablering av laddstolpar för elbilar

Under våren 2022 etablerades 20 laddplatser vid föreningshuset. Detta både för att ge besökare till medlemmar möjligheten att ladda, men också för föreningen att få välbehövliga extra intäkter.

Under 2023 etablerades ytterligare 9 laddplatser, tre i vardera vändzon (närmast LA 84, 108 och 132), som inleddes under hösten. Dessa hyrs ut till enskilda medlemmar som har hybrid eller elbil.

Alla 29 platser omfattas av en statlig satsning som kallas "Ladda bilen-bidraget" från Naturvårdsverket. Satsningen innebär att vi som bostadsrättsförening kunde ta del av maximalt 15 000 kr per plats som iordningställdes. Totalt bidrag för våra 29 platser blev 435 000 kr. Dessa laddplatser kommer att ge oss god nytta och intäkter under många år framöver. Totalt från start fram till 2024-03-21 har vi haft 3 477 laddningar och sålt 49 161 kWh med ca 1 krona i förtjänst. Under 2023 33 716 SEK netto exkl. moms i elbilsladdning och nu är alla platser uthyrda vilket genererar 32 400 SEK per år. Detta täcker gott och väl kostnaderna för denna investering.

### Förväntad framtida utveckling:

Som framgått av tidigare Åposter så startar styrelsen 2024 med att i januari amortera 5 miljoner på våra lån och har satt ambitionen att ligga på 3-5 miljoner om året i amortering framöver. Detta för att få ned våra räntekostnader men också att vi nu aktivt betalar av på våra lån.

IMD-EI är något som införs på garagen nu och innebär individuell mätning av el och debitering. Detta har den nästa största föreningen i Lerum, brf Lerumhus 3 på Kantor Edgrens väg, också gjort för sina medlemmar. I korta ordalag innebär det att föreningen köper in elen och debiterar medlemmarna. Avgiften som man nu betalar till Lerum Energi får istället brf Åkanten för att finansiera de nya mätarna. Vinsten blir att medlemmarna får ett bättre elpris. Tidigare har brf Åkanten förbrukat ca 370 000 kWh på det allmänna och betalar 40,3 öre/kWh på ett 5-årigt avtal som går ut 2025-01-31. Med de 35-40 000 kWh som laddplatserna tar och med ca 400 000 kWh som medlemmarna förbrukar blir vi en större aktör med nästan runt 800 000 kWh vid framtida förhandlingar. Det blir mer information och stämma om detta under året.

I och med läget som råder i vår omvärld med enorma prisuppgångar så tog styrelsen beslutet efter semestern 2022 att avvakta starten av projektet med balkonginglasning. Styrelsen tar upp projekteringen igen under 2024 med investering som görs i samband med att vi byter tätninglistor i fönstren och filter i spaltventiler. De mest akuta kommer åtgärdas under 2024-2025. Även termostater på elementen kommer bytas under året.

Vi kommer för tredje gången under året försöka starta upp Grannsamverkan. Trots information och behov har det inte funnits tillräckligt med intresse för den organisationen som krävs av en förening med 278 lägenheter.

Det har av och till varit intresse med odling och upprustning av våra allmänna grönytor, så även under 2024-2025 vill vi förbättra dessa ytor med några trädgårdsdagar för att öka intresset och få vårt område finare.

Styrelsen planerar att sälja föreningens två ägda lägenheter nu när de inte behövs till stambytet längre. Men eftersom marknaden ser ut som den gör för tillfället, avvaktar styrelsen och hyr ut lägenheterna på kortare tid för att få ut mer vid en kommande försäljning.

Styrelsen fick godkännande att ta fram bygglov på 24 nya lägenheter på en extrastämma. Styrelsen har lagt sin energi på att se till att stambytet har fungerat, med tvisten och hantera eftermälet av domen. Detta har inneburit att projektet med att bygga nya lägenheter har blivit pausat. Det krävs 3/4 majoritet för att utöka en bostadsrätt med nya medlemmar. I februari 2019 röstade man 27% nej och 72% ja. Styrelsen har allt sedan våren 2019 deklarerat vid varje stämma att man företräder majoriteten med de 72% som ställde sig positiva till förslaget. Styrelsen ser stora vinster i att genomföra projektet och vi har redan mark, taken i de berörda områdena med de lägenheter som ligger ovan, infrastruktur som el, fiber, vatten och avlopp. Styrelsen har inlett en projektering med Jutabo som framgångsrikt byggt lägenheter framför allt i Lerum men även på andra ställen i vår närområde. Styrelsen skulle aldrig utsätta föreningen för ekonomisk risk i och med ett sådant projekt. Det görs nu noggranna beräkningar och projektet kommer göras på ett sådant sätt att föreningen inte tar några risker. Om intresse i form av köpare inte finns så kommer projektet inte startas helt enkelt. Mer information om detta kommer under 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 330 och under året har det tillkommit 29 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	393	383	342	236	397
Skuldsättning, kr/kvm	7 279	7 291	4 993	2 695	2 707
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 329	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	6	3	3
Energikostnad, kr/kvm	241	234	241	219	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 111	888	846	806	806
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 489	1 085	1 024	983	971
Nettoomsättning, tkr	22 783	20 797	19 907	19 068	18 909
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 390	-15 754	1 095	1 760	4 700
Soliditet, %	17	13	26	38	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även årsavgift bränsle.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 769 320	0	0	1 769 320
Underhållsfond, kr	11 682 177	0	-89 457	11 592 720
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 451 497</b>	<b>0</b>	<b>-89 457</b>	<b>13 362 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	24 511 464	-15 753 515	89 457	8 847 407
Årets resultat, kr	-15 753 515	15 753 515	8 390 263	8 390 263
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 757 949</b>	<b>0</b>	<b>8 479 720</b>	<b>17 237 670</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 209 446</b>	<b>0</b>	<b>8 390 263</b>	<b>30 599 710</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 689 457 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 757 950
Årets resultat, kr	8 390 263
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 689 457
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>17 237 670</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>17 237 670</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	22 782 589	20 811 163
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 223 434	329 984
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 006 023</b>	<b>21 141 147</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-11 407 011	-10 404 117
Underhållskostnader	Not 4	-1 689 457	-10 415 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 273	-9 733 706
Personalkostnader	Not 6	-1 038 333	-1 081 742
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 790 488	-3 575 911
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 464 561</b>	<b>-35 211 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 541 462</b>	<b>-14 070 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 414	1 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 197 612	-1 684 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 151 198</b>	<b>-1 683 463</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>8 390 263</b>	<b>-15 753 515</b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	159 637 004	155 668 338
Inventarier	Not 12	170 012	235 140
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>354 238</u>	<u>3 061 028</u>
		160 161 254	158 964 506
Summa anläggningstillgångar		<b>160 161 254</b>	<b>158 964 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	30 643	432
Övriga fordringar	Not 15	3 198 848	12 560 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>713 548</u>	<u>779 332</u>
		3 943 040	13 340 493
Kortfristiga placeringar	Not 17	6 900 000	2 900 000
Kassa och bank		6 477 324	132 122
Summa omsättningstillgångar		<b>17 320 363</b>	<b>16 372 615</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>177 481 618</b>	<b>175 337 121</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 769 320	1 769 320
Underhållsfond		11 592 720	11 682 177
		<u>13 362 040</u>	<u>13 451 497</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 847 406	24 511 464
Årets resultat		8 390 263	-15 753 515
		<u>17 237 670</u>	<u>8 757 949</u>
Summa eget kapital		<b>30 599 710</b>	<b>22 209 447</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	99 594 065	110 374 065
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		42 174 000	31 634 000
Leverantörsskulder		1 260 960	5 029 921
Skatteskulder		42 524	35 276
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	158 475	173 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 651 883	5 880 990
		<u>47 287 843</u>	<u>42 753 610</u>
Summa skulder		<b>146 881 908</b>	<b>153 127 675</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>177 481 618</b>	<b>175 337 121</b>

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 390 263	-15 753 515
Avskrivningar	3 790 488	3 575 911
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	12 180 751	-12 177 604
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 935	61 801
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 005 767	1 221 794
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 209 919	-10 894 009
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 570 866	-25 647 203
Investeringar i markanläggningar	-1 416 369	-399 793
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-249 708
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 987 235	-26 296 704
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-240 000	44 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	44 760 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>982 684</b>	<b>7 569 288</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 560 478</b>	<b>7 991 190</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 543 162</b>	<b>15 560 478</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	15-50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-60 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 916 069 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	18 900 168	17 181 816
Årsavgifter Bränsle	2 593 632	2 593 632
Hyror	1 180 765	954 886
Elintäkter billaddning	33 716	16 989
Övriga intäkter	74 308	63 840
	<b>22 782 589</b>	<b>20 811 163</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	6 223 289	329 984
Övriga intäkter	145	0
	<b>6 223 434</b>	<b>329 984</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 910 240	1 497 265
Reparationer	1 077 661	989 761
El	601 491	525 667
Uppvärmning	3 288 434	3 065 435
Vatten	801 153	963 273
Sophämtning	568 030	507 510
Övriga avgifter (inkl kollektivt bredband år 2023)	1 638 949	425 935
Förvaltningsarvoden	739 348	693 586
Datakommunikation	15 386	1 190 962
Övriga driftskostnader	766 319	544 723
	<b>11 407 011</b>	<b>10 404 117</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	59 737	0
VVS (2022:se not 13, del av projekt stambyte vid aktivering)	465 999	10 187 453
Byggnad utvändigt	330 509	228 270
Markytor	746 556	0
Utrustning	86 656	0
	<b>1 689 457</b>	<b>10 415 723</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	509 422	489 962
Medlemsavgifter	4 000	3 950
Övriga externa kostnader*	25 851	9 239 794
	<b>539 273</b>	<b>9 733 706</b>
<i>2.250.000 kr för skiljemannauppdrag, 3.217.175 kr skadestånd i skiljedomen samt 828.125 kr i stämpelskatt</i>		
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	391 050	378 450
Revisorsarvode	3 000	6 000
Ersättning för förlorad arbetsinkomst	388 033	414 584
Löner och andra ersättningar	8 329	24 841
Sociala kostnader	247 921	257 867
	<b>1 038 333</b>	<b>1 081 742</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	3 514 378	3 361 761
Markanläggningar	210 982	149 022
Inventarier	65 128	65 128
	<b>3 790 488</b>	<b>3 575 911</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	622	35
Övriga ränteintäkter	45 792	1 445
	<b>46 414</b>	<b>1 480</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 191 178	1 682 549
Övriga finansiella kostnader	6 434	2 394
	<b>2 197 612</b>	<b>1 684 943</b>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	8 390 263	-15 753 515
	Reservering till underhållsfond	-1 600 000	-1 600 000
	Disposition ur underhållsfond	1 689 457	10 415 723
	Resultat efter underhållspåverkan	8 479 720	-6 937 792



Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	180 197 988	72 157 291
Årets investeringar	6 277 657	115 843 297
Årets utträngning tak, stammar, dörrar	0	-7 802 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 475 645	180 197 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 033 660	-34 474 498
Årets avskrivningar	-3 514 378	-3 361 761
Årets utträngning på ack.avskrivningar	0	7 802 599
Utgående avskrivningar	-33 548 038	-30 033 660
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>152 927 607</b>	<b>150 164 328</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 396 256	5 996 463
Årets investeringar	1 416 369	399 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 812 625	6 396 256
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 152 746	-3 003 724
Årets avskrivningar	-210 982	-149 022
Utgående avskrivningar	-3 363 728	-3 152 746
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>4 448 897</b>	<b>3 243 510</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 260 500</b>	<b>2 260 500</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>159 637 004</b>	<b>155 668 338</b>
Taxeringsvärde för Almekärr 3:55-56, 3:58-60 och 3:62		
Byggnad - bostäder	153 000 000	153 000 000
Byggnad - lokaler	3 907 000	3 907 000
	156 907 000	156 907 000
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	2 861 000	2 861 000
	60 861 000	60 861 000
Taxeringsvärde totalt	217 768 000	217 768 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	143 168 000	143 168 000
varav frigjorda	918 000	918 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	772 339	522 631
Årets investeringar	0	249 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	772 339	772 339
Ingående avskrivningar	-537 199	-472 071
Årets avskrivningar	-65 128	-65 128
Utgående avskrivningar	-602 327	-537 199
<b>Bokfört värde</b>	<b>170 012</b>	<b>235 140</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
<b>Laddstolpar 2022</b>					
Ingående värde	587 660	0			
Årets kostnader	262 298	587 660			
Bidrag Naturvårdsverket Klimatklivet	-435 000	0			
Aktivering av projekt	-414 958	0			
Utgående värde	<b>0</b>	<b>587 660</b>			
<b>Garageportar 2022</b>					
Ingående värde	2 259 452	0			
Årets kostnader	238 125	2 259 452			
Aktivering av projekt	-2 497 577	0			
Utgående värde	<b>0</b>	<b>2 259 452</b>			
<b>Skyddsrum 2022</b>					
Ingående värde	213 916	0			
Årets kostnader	0	213 916			
Kostnadsföring av projekt	-213 916	0			
Utgående värde	<b>0</b>	<b>213 916</b>			
<b>Tillbyggnad nya lägenheter 2023</b>					
Ingående värde	0	0			
Årets kostnader	354 238	0			
Utgående värde	<b>354 238</b>	<b>0</b>			
Totalt pågående nyanläggningar	<b>354 238</b>	<b>3 061 028</b>			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	24 943	432			
Övriga kundfordringar	5 700	0			
	<b>30 643</b>	<b>432</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 165 838	12 528 356			
Skattekonto	33 010	32 373			
	<b>3 198 848</b>	<b>12 560 729</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	661 994	413 618			
Upplupna intäkter	51 554	365 714			
	<b>713 548</b>	<b>779 332</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken	2023-10-24	2024-01-21	3 mån	3,80%	4 000 000
					<b>4 000 000</b>
Fastränteplaceringar				4 000 000	0
Egna bostadsrätter				2 900 000	2 900 000
				<b>6 900 000</b>	<b>2 900 000</b>



<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	478012	1,23%	2024-01-30	10 540 000	0	
Stadshypotek	594453	1,42%	2028-06-30	9 834 065	240 000	
Stadshypotek	644172	0,74%	2026-01-30	15 000 000	0	
Stadshypotek	673290	0,89%	2026-06-01	15 000 000	0	
Stadshypotek	696238	0,86%	2026-09-01	15 000 000	0	
Stadshypotek	730366	1,39%	2027-01-30	15 000 000	0	
Stadshypotek	760866	2,86%	2027-04-30	15 000 000	0	
Stadshypotek	760896	2,69%	2027-04-30	10 000 000	0	
Stadshypotek	760897	2,69%	2027-04-30	5 000 000	0	
Stadshypotek	900276	4,92%	2024-10-30	15 000 000	0	
Stadshypotek	900277	4,96%	2024-12-30	16 394 000	0	
					141 768 065	240 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till						240 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld						41 934 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut						42 174 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						<b>99 594 065</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						140 568 065

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	37 228	42 097
Arbetsgivaravgifter	37 184	44 088
Mervärdesskatt	2 409	2 913
Inre fond	81 654	84 324
	<b>158 475</b>	<b>173 422</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	311 982	205 732
Övriga upplupna kostnader	1 420 860	3 747 248
Förutbetalda hyror och avgifter	1 919 041	1 928 010
	<b>3 651 883</b>	<b>5 880 990</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lerum

Cliff Eriksson

Håkan Yngvik

Lina Eriksson

Linda Gunnarsson

Peter Mårdstedt

Qlaes Wennberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Wallin

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision i Sverige AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkanten i Lerum, org.nr. 763500-1360

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 vinst eller förlust. 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.

### Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 vinst eller förlust, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lerum

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Karin Wallin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Åkanten i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**QLAES WENNBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:38:07



**LINA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:49:00



**CLIFF ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:59:31



**HÅKAN YNGVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:36:45



**LINDA GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:57:09



**PETER MÅRDSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:45:15



**KARIN WALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:34:02



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:11:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Åkanten i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN WALLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:35:02



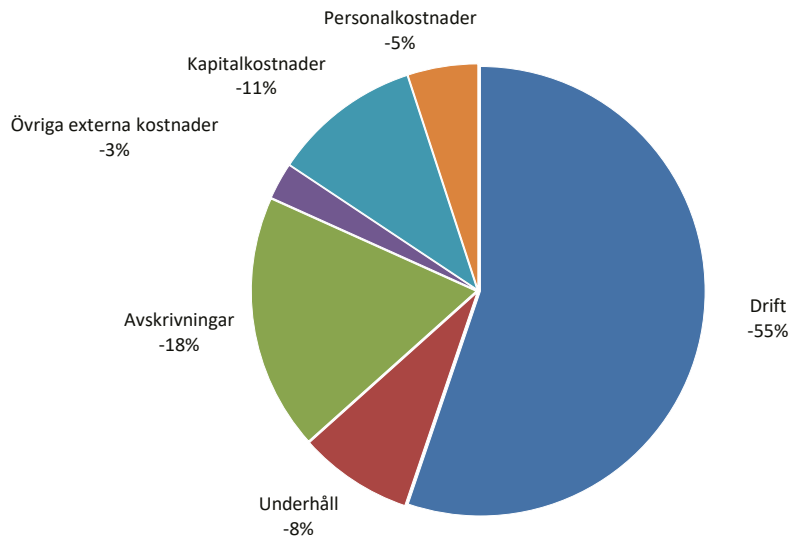
**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

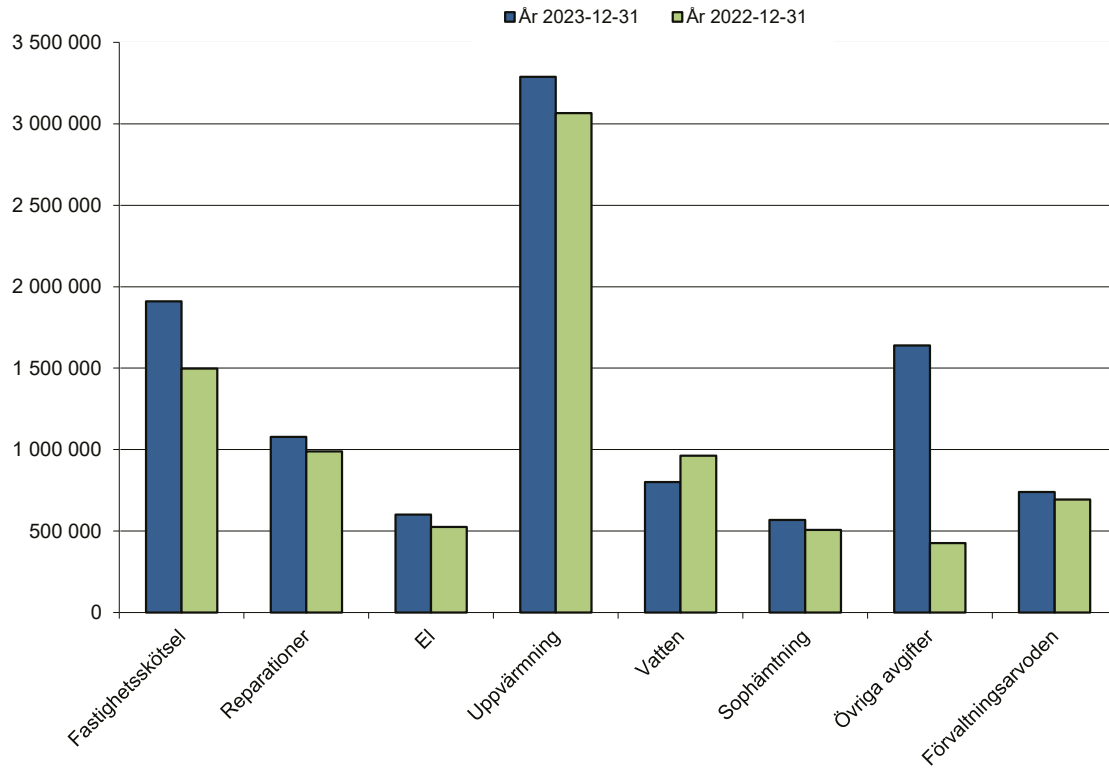
E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:11:44



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.