



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Åkeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkeriet 1	2006	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 75 bostadsrätter om totalt 4 460 kvm och 12 lokaler om 629 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5109 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Magnus Vedin	Ordförande
Kentaro Joelsson	Styrelseledamot
Lucas Frykbo	Styrelseledamot
Seth Johan Nils Hellner	Styrelseledamot
Erica Oscarsson	Suppleant
Anna-Maria Nordin	Suppleant

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

### Revisorer

Anna Lemmel Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Sopkärl  
Stamspolning  
Garageportar
- 2016-2017** ● Fönstermålning - Ommålning i vissa lägenheter under 2018
- 2017** ● Lagning av asfalt utanför garage  
Lagning av torkskåp i tvättstuga
- 2018** ● Asfaltering av samtliga gångvägar  
Underhåll av föreningens rabatter - Nya buskar och ny jord
- 2019-2020** ● Underhåll av en av föreningens lokaler
- 2020** ● Underhåll av utemiljön - Fortsatt underhåll av utemiljön
- 2021** ● Underhåll av tvättstuga - Inköp av nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- 2022** ● OVK-kontroll - Obligatorisk ventilationskontroll  
Radonmätning - Obligatorisk kontroll  
Översyn av balkonger - Obligatorisk kontroll
- 2022-2023** ● Dränering - Dränering samtliga fastigheter samt återställande av påverkade utemiljöer

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltare	Nabo
Ekonomisk Förvaltare	SBC
El	Vattenfall
Bredband	Telenor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgift gjordes i början av 2023 enligt plan med 14,5%.

Höjning av avgift på parkeringsplatser och garage har gjorts under 2023.

Nyttjanderättsavtal av uteplatser utanför Trädgårdsgatan 6 & 8 har ingåtts med berörda boende.

Dränering har avslutats under året.

### Förändringar i avtal

Under hösten 2023 gick vår gamla fastighetsförvaltare i konkurs, vilket vi hade för avsikt att säga upp avtal med. Vi har därför under 2024 tagit in Nabo som ny fastighets- och teknisk förvaltare.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 854 717	4 414 209	4 314 245	4 352 652
Resultat efter fin. poster	-5 775 822	-4 785 401	478 683	-4 870
Soliditet (%)	62	64	70	70
Yttre fond	375 918	928 683	837 510	922 827
Taxeringsvärde	125 306 000	125 306 000	120 094 000	120 094 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 101	8 194	7 340	7 716
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 845	6 865	6 326	6 430
Sparande per kvm totalyta, kr	-78	113	222	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	42	27	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	159	158	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	48	43	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	248	228	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,99	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll, vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Bakgrunden till detta är de nödvändiga kostnaderna vid OVK och dränering som belastat 2023s resultat. Styrelsen har tagit åtgärder för minskade och kommer fortsätta se över fler besparings- och inkomstalternativ framöver.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	70 258 198	-	-	70 258 198
Upplåtelseavgifter	9 284 253	-	-	9 284 253
Fond, yttre underhåll	928 683	-928 683	375 918	375 918
Balanserat resultat	-2 830 537	-3 856 718	-375 918	-7 063 172
Årets resultat	-4 785 401	4 785 401	-5 775 822	-5 775 822
<b>Eget kapital</b>	<b>72 855 197</b>		<b>-5 775 822</b>	<b>67 079 375</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 687 254
Årets resultat	-5 775 822
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 918
<b>Totalt</b>	<b>-12 838 994</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	375 918
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 463 076</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 854 717	4 414 209
Övriga rörelseintäkter	3	49 997	23 954
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 904 714</b>	<b>4 438 163</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 961 364	-7 464 252
Övriga externa kostnader	9	-311 694	-430 224
Personalkostnader	10	-197 130	-204 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 184	-656 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 126 372</b>	<b>-8 755 362</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 221 658</b>	<b>-4 317 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 908	4 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 571 072	-473 107
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 554 164</b>	<b>-468 202</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 775 822</b>	<b>-4 785 401</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 775 822</b>	<b>-4 785 401</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	106 890 535	107 546 719
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 890 535</b>	<b>107 546 719</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 890 535</b>	<b>107 546 719</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		105 398	105 868
Övriga fordringar	13	1 578 120	5 371 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	67 265
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 683 518</b>	<b>5 544 155</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		114 302	99 188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>114 302</b>	<b>99 188</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 797 821</b>	<b>5 643 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 688 356</b>	<b>113 190 062</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 542 451	79 542 451
Fond för yttre underhåll		375 918	928 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 918 369</b>	<b>80 471 134</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 063 172	-2 830 537
Årets resultat		-5 775 822	-4 785 401
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 838 994</b>	<b>-7 615 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 079 375</b>	<b>72 855 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	19 090 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>19 090 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	40 080 000	16 990 000
Leverantörsskulder		491 375	3 214 820
Skatteskulder		342 328	338 869
Övriga kortfristiga skulder		24 909	19 800
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	670 369	681 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 608 981</b>	<b>21 244 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 688 356</b>	<b>113 190 062</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 221 658</b>	<b>-4 317 199</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	656 184	656 187
	<b>-3 565 474</b>	<b>-3 661 012</b>
Erhållen ränta	16 908	4 905
Erlagd ränta	-1 584 111	-340 827
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 132 677</b>	<b>-3 996 933</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 605	-147 317
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 712 845	3 117 743
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 821 917</b>	<b>-1 026 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 000 000	4 000 000
Amortering av lån	0	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 000 000</b>	<b>3 760 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 821 917</b>	<b>2 733 492</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 002 309</b>	<b>2 268 817</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 180 393</b>	<b>5 002 309</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Åkeriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3,33 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 772 440	3 270 724
Hysesintäkter bostäder	88 200	80 405
Hysesintäkter lokaler	541 924	494 118
Hysesintäkter lokaler, moms	50 400	105 600
Hysesintäkter garage	99 700	103 200
Hysesintäkter p-plats	31 000	67 200
Bredband	243 936	246 840
Övernattnings-/gästlägenhet	0	21 250
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	10 332	24 875
Överlåtelseavgift	7 773	0
Vidarefakturerade kostnader	8 300	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>4 854 717</b>	<b>4 414 209</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	32 997	0
Övriga intäkter	17 000	1 069
Försäkringsersättning	0	22 885
<b>Summa</b>	<b>49 997</b>	<b>23 954</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	303 274	209 470
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 061	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 256	12 401
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 543	77 168
Städning enligt avtal	72 462	77 552
Städning utöver avtal	0	5 412
Sotning	6 207	0
Besiktningar	4 386	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	52 884
Myndighetstillsyn	0	2 528
Gårdkostnader	299	0
Snöröjning/sandning	111 629	50 779
Serviceavtal	5 974	3 970
Förbrukningsmaterial	1 885	6 694
<b>Summa</b>	<b>556 975</b>	<b>498 858</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	31 396
Tvättstuga	0	6 545
Trapphus/port/entr	0	11 723
Dörrar och lås/porttele	0	5 845
VVS	100 802	9 809
Ventilation	213 084	4 119
Elinstallationer	4 287	14 279
Fasader	13 603	0
Mark/gård/utemiljö	164 084	0
Vattenskada	13 803	0
<b>Summa</b>	<b>509 662</b>	<b>83 715</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	103 320
Huskropp utvändigt	0	55 350
Installationer	0	124 968
Hyseslägenheter	46 800	0
Mark/gård/utemiljö	4 671 794	4 617 420
<b>Summa</b>	<b>4 718 594</b>	<b>4 901 058</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	159 997	220 741
Uppvärmning	931 529	833 092
Vatten	279 142	250 338
Sophämtning/renhållning	191 933	179 262
<b>Summa</b>	<b>1 562 600</b>	<b>1 483 433</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95 031	86 235
Bredband	344 677	242 448
Fastighetsskatt	173 824	168 504
<b>Summa</b>	<b>613 532</b>	<b>497 187</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 632	4 141
Tele- och datakommunikation	1 411	1 540
Juridiska åtgärder	0	300
Inkassokostnader	6 029	811
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 112	500
Revisionsarvoden extern revisor	36 191	44 408
Fritids och trivselkostnader	2 813	2 982
Föreningskostnader	472	1 892
Förvaltningsarvode enl avtal	184 312	177 695
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	12 607	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 859	3 014
Administration	4 674	47 124
Konsultkostnader	44 553	145 817
<b>Summa</b>	<b>311 694</b>	<b>430 224</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150 000	155 000
Övriga arvoden	0	1 000
Arbetsgivaravgifter	47 130	48 698
<b>Summa</b>	<b>197 130</b>	<b>204 698</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 570 602	472 905
Dröjsmålsränta	445	0
Övriga räntekostnader	25	202
<b>Summa</b>	<b>1 571 072</b>	<b>473 107</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 781 200	114 781 200
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 781 200</b>	<b>114 781 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 234 481	-6 578 294
Årets avskrivning	-656 184	-656 187
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 890 665</b>	<b>-7 234 481</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>106 890 535</b>	<b>107 546 719</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 465 064</i>	<i>49 465 064</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 222 000	72 222 000
Taxeringsvärde mark	53 084 000	53 084 000
<b>Summa</b>	<b>125 306 000</b>	<b>125 306 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	512 030	383 109
Momsavräkning	0	84 791
Klientmedel	0	4 898 646
Transaktionskonto	758 852	0
Borgo räntekonto	307 238	4 476
<b>Summa</b>	<b>1 578 120</b>	<b>5 371 022</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	67 265
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>67 265</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank hypotek AB	Rörligt	4,66 %	8 300 000	8 300 000
Swedbank hypotek AB	2024-10-25	3,83 %	8 980 000	8 980 000
Swedbank hypotek AB	2024-10-25	3,83 %	6 700 000	6 700 000
Swedbank hypotek AB	2024-10-25	3,83 %	3 650 000	3 650 000
Swedbank hypotek AB	Rörligt	4,59 %	4 450 000	4 450 000
Swedbank hypotek AB	Rörligt	4,59 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek AB	Rörligt	4,61 %	4 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>40 080 000</b>	<b>36 080 000</b>
Varav kortfristig del			40 080 000	16 990 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 080 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	156 827	169 866
Uppl kostnad arvoden	72 101	77 102
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 654	24 225
Förutbet hyror/avgifter	418 787	410 183
<b>Summa</b>	<b>670 369</b>	<b>681 376</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 250 009	72 250 009

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2024 kommer avgiften att höjas med 6% på grund av de ökade räntekostnaderna.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Magnus Vedin  
Ordförande

---

Kentaro Joelsson  
Styrelseledamot

---

Lucas Frykbo  
Styrelseledamot

---

Seth Johan Nils Hellner  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Anna Lemmel  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.05.2024 10:11

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.05.2024 09:33

DOCUMENT ID:  
SkQUph00Q0

ENVELOPE ID:  
BjxLp2uu7C-SkQUph00Q0

DOCUMENT NAME:  
Brf Åkeriet, 769611-4094 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Vedin wedinmagnus@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:16 20.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/24) IP: 195.178.168.89
2. KENTARO JOELSSON kentaro.joelsson@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:51 20.05.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/30) IP: 83.191.117.79
3. Lucas Frykbo lucas.frykbo@pwc.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:58 20.05.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/17) IP: 94.234.102.116
4. SETH JOHAN NILS HELLNER minepost5150@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 19:02 20.05.2024 18:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/17) IP: 213.112.16.162
5. ANNA LEMMEL anna.lemmel@weaudit.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:11 21.05.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/16) IP: 212.85.76.51

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkeriet

Org.nr 769611-4094

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkeriet för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkeriet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Anna Lemmel

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.05.2024 10:09

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.05.2024 09:33

DOCUMENT ID:  
Sy-UpnuuQA

ENVELOPE ID:  
SJ16h\_uXA-Sy-UpnuuQA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Åkeriet 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA LEMMEL anna.lemmel@weaudit.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:09 21.05.2024 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/16) IP: 212.85.76.51

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed