

Årsredovisning för

Brf Åkern

725000-0747

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024, 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:	Desirée Nyqvist
Ledamöter:	Lena Lemming och Marcus Johansson

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

Valda revisorer

På senaste årsstämma 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

Under året överlåtna bostadsrätter

Under 2024 har överlåtelser av totalt 2 bostadsrätter skett.

*2024-05-20 överlät Thomas Öhman bostadsrätten nr 15 till Elisabeth Bäck.

*2024-10-29 överlät Victor Valenzuela och Jennifer Gabrielsson Sjödin lägenhet nr 23/24 till Christoffer Palm

Taxeringsvärde

Fastigheten är 2024 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

Inga större reparationer eller underhållsarbete är gjorda under 2024.

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

Målning av fasad

Ventilationsarbete

Solceller med batterilagring och gemensamt el abonnemang. Pågående

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 20,2 % av taxeringsvärdet, vilket innebär att betydande dold förmögenhetsresurs finns i föreningen.

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 346	1 263	1 221	1 157	1 182
Redovisat resultat (tkr)	-113	-27	-10	5	286
Balansomslutning (tkr)	7 781	7 946	7 132	7 572	5 226
Eget kapital (tkr)	2 328	2 441	2 468	2 477	2 472
Soliditet (%)	29,9	31	34,6	32,7	47,3
Driftkostnad/kvm* (kr)	179	185	191	180	155
Lån/kvm** (kr) byggnadsyta	2 424	2 467	2 086	2 129	1 216
Årsavgift/kvm** (kr)	640	640	532,3	509,9	509,9
Ränta/kvm/** (kr)	75	48	31	19	19
Räntekänslighet ****	4	3,8			
Belåningsgrad (%)***	82	79,8	82,1	133,2	81,2
Genomsnittsränta (%)	3,1	1,9	1,5	1,5	1,5
Sparande per kvm	110	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.
Inga väsentliga händelser har skett.

Aktuell skuldsättning

Föreningen hade 2024-12-31 nedanstående långsiktiga skuldsättning i Stadshypotek AB

Lånebelopp	Ränta (%)	Ränta bunden till
597490	3,62	2027-12-30
257040	4,84	2025-03-30
278160	3,89	2026-12-30
565418	4,77	2026-03-01
672838	3,54	2027-01-30
1880000	1,42	2026-10-30
900 000	3,89	2025-04-02
5 150 946		

Ställda panter

Pantbrev finns uttagna i fastigheten till ett belopp av 5 270 000 mkr.

Föreningens balansfonder

Vid årsstämman 2009 beslutades att genomföra en omDispositionering av föreningens fondering av eget kapital. Förändringen innebar att den tidigare kapitaltillskottsfonden 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	1 523 359	444 201	-26 611
Omföring av föreg års vinst		120 000	-146 611	26 611
Årets resultat				-112 732
Vid årets slut	500 000	1 643 359	297 590	-112 732

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	297 590
årets resultat	-112 732
Totalt	184 858
disponeras för	
Dispositionsfond	89 858
Överföres till fond för yttre underhåll, minst 0,3% av taxeringsvärdet	95 000
Summa	184 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 274 055	6 564 828
Inventarier	5	273 183	329 221
		<u>6 547 238</u>	<u>6 894 049</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		350 000	350 000
		<u>350 000</u>	<u>350 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 897 238</u>	<u>7 244 049</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 505	62 380
Skattefordringar		-	244
Övriga fordringar		-	53 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 584	96 516
		<u>118 089</u>	<u>212 664</u>
<i>Kassa och bank</i>		765 640	488 994
Summa omsättningstillgångar		<u>883 729</u>	<u>701 658</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 780 967</u>	<u>7 945 707</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 000	500 000
Fond för yttre underhåll	6	1 643 359	1 523 359
		<u>2 143 359</u>	<u>2 023 359</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		297 590	444 201
Årets resultat		-112 733	-26 611
		<u>184 857</u>	<u>417 590</u>
Summa eget kapital		<u>2 328 216</u>	<u>2 440 949</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 059 832	5 150 952
		<u>5 059 832</u>	<u>5 150 952</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	91 120	91 120
Skatteskulder		863	-
Övriga skulder		48 581	21 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 355	240 864
		<u>392 919</u>	<u>353 806</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 780 967</u>	<u>7 945 707</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-112 733	-26 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	346 811	304 465
	<u>234 078</u>	<u>277 854</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 078	277 854
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	94 575	-71 528
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39 113	31 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 766	237 503
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 458 838
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 458 838
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		900 000
Amortering av låneskulder	-91 120	-91 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 120	808 880
Årets kassaflöde	276 646	-412 455
Likvida medel vid årets början	488 994	901 449
Likvida medel vid årets slut	765 640	488 994

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.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
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	39 626
Till fastighetsskötaren	7 963
Sociala avgifter	14 167
	<hr/>
	61 756

Not 3 Specifikation avskrivningar

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

<u>Åtgärd byggnad</u>	<u>Genomförd</u>	<u>Antal år</u>	<u>Belopp</u>
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
Summa			<hr/>
			131 432

Förbättringar			
Balkongerna	2021	25	14 181
3 st entrépartier	2022	25	9 425
Balkongerna	2022	25	79 105
Relining	2022/2023	25	56 630
Summa			159 341

Totalt byggnad och förbättringar 290 773

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 894 204	5 478 436
-Nyanskaffningar	-	1 415 768
	<u>6 894 204</u>	<u>6 894 204</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-329 376	-80 959
-Årets avskrivning enligt plan	-290 773	-248 417
	<u>-620 149</u>	<u>-329 376</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 274 055	6 564 828

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	630 123	587 053
-Nyanskaffningar	-	43 070
	<u>630 123</u>	<u>630 123</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-300 902	-244 854
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-56 038	-56 048
	<u>-356 940</u>	<u>-300 902</u>
Redovisat värde vid årets slut	273 183	329 221

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**

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Byggnader och mark	131 432	131 432
Förbättringar	159 341	116 985
Inventarier, verktyg och installationer	56 038	56 048
Summa	346 811	304 465

Underskrifter

Norrköping



Erik Gregeborg
Ordförande

2025-02-13



Marcus Johansson

2025-02



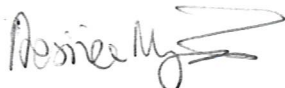
Roy Kindblad

2025-02-13



Lena Lemming

2025-02



Desirée Nyqvist

2025-02-13

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2025-02-26



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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 ersättningsskyldig 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 fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 26 februari 2025



Tobias Niva

Av föreningen vald revisor