

Brf Åkerbäret

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Åkerbäret
769619-4765
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åkerbäret, 769619-4765, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mimis Ouzounis	Ordförande	2024
Jens Aronsson	Ledamot	2024
Anton Samuelsson	Ledamot	2024
Birger Öhman	Ledamot	2024
Dragan Markovic	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Simon Niva	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	
<u>Valberedning</u>		
Charles Kallin		
Viktor Larsson		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:182 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna består av två flerbostadshus som är uppförda år 2012. Fastighetens adresser är Soldathemsgatan 8, 10, 28 och 30.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 42 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
25	25	8

Total tomtarea: 3 105 kvm

Total bostadsarea: 3 937 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-11-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift behöver inte betalas de första 15 åren för nybyggda ägarlägenheter som har värdeår 2012 och senare. Då föreningens hus är uppförda 2012 är föreningen således befriad från fastighetsavgift till och med 2027.

Gemensamma utrymmen

Barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd finns i källaren till västra huset.

Cykelrum finns i källaren i huset på grannfastigheten Kviberg 741:181 (Brf Havtornet).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna Göteborg Kviberg GA:47 och GA:48 tillsammans med andra fastigheter i området avseende vägar, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar och sopsugsanläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen Göteborg Kviberg GA:65 tillsammans med Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. Gemensamhetsanläggningen omfattar skötsel av gården mellan husen.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningen upplåter fastigheten Kviberg 741:187 (Brf Västra Åkanten) servitut utan ersättning avseende ett styrelserum.

Föreningen upplåter utan ersättning servitut avseende parkeringsplatser för rörelsehindrad med erforderlig angöringsyta till förmån för fastigheten Kviberg 741:187 (Brf Västra Åkanten).



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Tv, bredband och telefoni
Göteborg Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Brunata	Avläsning av varmvatten i lägenheter
Kone	Serviceavtal hissar
Göteborg Energi & KTC	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 253 239 kr och planerat underhåll för 204 317 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser diverse målningsarbete, underhållsspolning av samtliga lägenheter samt installation av ny varmvattenmätare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-25 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 540 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 137 kr per kvm.

<u>Sammanställning utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Dammbindning	2023
Barnvagnsrummen och en ytterdörr har målats	2023
Underhållsspolning	2023
Impregnering av fasad	2022
Upprättande av energideklaration	2022
OVK-besiktning, stickprov av 6 lägenheter	2022
Förstärkning av dörr	2021
Installation av solceller	2020
Tillverkning och montering av 4 st dörrstopp	2020
Radonmätning	2020
Byte av all belysning i trapphusen till LED-lampor	2019
Montering av cykelställ i gemensamt cykelrum (delas med Brf Havtornet)	2019
Ommålning av fasad (garantiarbete)	2018
OVK-besiktning	2018
Rensning och injustering av ventilationssystem	2018
Behandling (dammbindning) av källargolv	2018
5 års-besiktning	2017-2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar per 2023-12-31: 2 st (2 st beviljade andrahandsuthyrningar per 2022-12-31).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från 2024-01-01 höja avgifterna med 14,5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 220 kr per månad för tv, bredband och telefoni samt 18 kr per månad för administrativ avgift avseende avläsning av varmvatten. Styrelsen har beslutat att justera avgiften avseende tv, bredband och telefoni till 179 kr per månad från 2024-04-01.

Föreningen genomför kvartalsvis avläsning av varmvatten och respektive lägenhet debiteras efter faktisk förbrukning.

Varje lägenhet debiteras även månadsvis för inköpta filter. Debiteringen uppgår till 95 kr per år per filter och beror på hur många filter respektive lägenhet valt att köpa in.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 311	3 268	3 207	3 114
Resultat efter finansiella poster	-537	46	9	95
Förändring av underhållsfond	336	516	528	527
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	331	734	685	735
Sparande, kr / kvm	221	324	311	324
Soliditet (%)	79	78	78	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	721	710	699	700
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	86	86	86	88
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	660	647	644	644
Driftskostnad, kr / kvm	313	313	283	253
Energikostnad, kr / kvm	120	117	106	89
Ränta, kr / kvm	107	42	56	69
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	137	137	137	137
Lån, kr / kvm	6 951	7 042	7 259	7 476
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 951	7 042	7 259	7 476
Räntekänslighet (%)	9,64	9,92	10,39	10,69
Snittränta (%)	1,54	0,60	0,77	0,93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	102 930 000	3 331 635	-2 959 438	46 043
Disposition enligt föreningsstämma			46 043	-46 043
Avsättning till underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-204 317	204 317	
Årets resultat				-536 613
Vid årets slut	102 930 000	3 667 318	-3 249 078	-536 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 913 395
Årets resultat före fondförändring	-536 613
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 317
Summa över/underskott	-3 785 691

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 785 691
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 781 348	2 734 214
Övriga rörelseintäkter	3	529 222	533 663
Summa rörelseintäkter		3 310 570	3 267 877
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 691 512	-1 359 286
Övriga externa kostnader	7	-420 325	-375 389
Personalkostnader	8	-125 513	-118 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 203 753	-1 203 752
Summa rörelsekostnader		-3 441 103	-3 056 507
Rörelseresultat		-130 533	211 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 376	929
Räntekostnader		-420 456	-166 256
Summa finansiella poster		-406 080	-165 327
Resultat efter finansiella poster		-536 613	46 043
Årets resultat		-536 613	46 043

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	128 559 528	129 763 281
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 094 494	-
Summa materiella anläggningstillgångar		129 654 022	129 763 281
Summa anläggningstillgångar		129 654 022	129 763 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29	-
Övriga fordringar		359 273	50 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	169 361	168 972
Summa kortfristiga fordringar		528 663	219 373
<i>Kassa och bank</i>	12	723 601	1 811 799
Summa omsättningstillgångar		1 252 264	2 031 172
SUMMA TILLGÅNGAR		130 906 286	131 794 453



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		102 930 000	102 930 000
Underhållsfond		3 667 318	3 331 635
Summa bundet eget kapital		106 597 318	106 261 635

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 249 078	-2 959 438
Årets resultat		-536 613	46 043
Summa fritt eget kapital		-3 785 691	-2 913 395

Summa eget kapital		102 811 627	103 348 240
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13,14	8 562 500	18 054 000
Summa långfristiga skulder		8 562 500	18 054 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	18 804 000	9 668 500
Leverantörsskulder		113 462	127 054
Övriga skulder		63 224	104 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	551 473	492 041
Summa kortfristiga skulder		19 532 159	10 392 213

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 906 286	131 794 453
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-130 533	211 370
Avskrivningar	1 203 753	1 203 752
	1 073 220	1 415 122
Erhållen ränta	14 376	929
Erlagd ränta	-420 456	-166 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	667 140	1 249 795
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-309 290	-30 429
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	4 446	95 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	362 296	1 315 359
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 094 494	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 094 494	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 500 000	-
Amortering av låneskulder	-9 856 000	-856 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-356 000	-856 000
Årets kassaflöde	-1 088 198	459 359
Likvida medel vid årets början	1 811 799	1 352 440
Likvida medel vid årets slut	723 601	1 811 799

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader**

-Byggnad	100 år
-Passagesystem	20 år
-Solceller	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 598 851	2 547 852
Hyror p-platser	182 497	186 362
Summa	2 781 348	2 734 214

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv, bredband och telefoni	153 120	153 120
Vatten	54 600	59 696
Överlåtelseavgifter	2 626	5 986
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 995	2 015
Intäkter avseende Göteborg Kviberg GA:65 *	220 826	200 956
Övriga intäkter **	62 314	38 699
Intäkt producerad el ***	21 741	73 191
Summa	529 222	533 663

* Samtliga kostnader för gemensamhetsanläggningen GA:65 betalas av Brf Åkerbäret som sedan vidarefakturerar kostnaderna baserat på andelstal till Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. Brf Åkerbärets kostnader för gemensamhetsanläggningen återfinns i not 6 till resultaträkningen och kostnaderna som vidarefakturerats återfinns i not 7 till resultaträkningen.

* I posten övriga intäkter ingår det 2023 19 080 kr i form av elstöd samt intäkter för löpande debiteringar av medlemmar avseende filter och administrativ avgift för avläsning.

*** Föreningen producerar egen el genom solceller. Del av den egenproducerade elen säljs vidare till Göteborg Energi DinEl. Föreningens kostnad för köpt el återfinns i not 6 till resultaträkningen.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	9 029
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	67 915	22 947
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	1 940
VA & sanitet, installationer	2 693	-
Värme, installationer	21 262	43 675
Ventilation, installationer	-	2 294
Tele/tv/porttelefon, installationer	-	2 682
Hiss	3 603	11 284
Husropp, fönster	-	3 480
Vattenskador	157 766	4 264
Summa	253 239	101 595

* Kostnad 2022 avser reparationer av handledare.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen *	31 250	-
VA & sanitet, installationer	97 025	-
Ventilation, installationer	76 042	-
Husropp, fasader	-	24 250
Summa	204 317	24 250

* Kostnad 2023 avser målningsarbete i fastigheten.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	146 230	145 125
OVK-besiktning *	-	4 875
Energideklaration	-	13 461
Övriga besiktningskostnader	3 733	3 526
Serviceavtal	99 461	92 061
Förbrukningsmaterial	2 339	5 306
El **	54 883	91 892
Uppvärmning	326 807	277 253
Vatten och avlopp	90 207	90 618
Avfallshantering	1 919	-
Försäkringar	37 955	35 127
Systematiskt brandskyddsarbete	6 988	22 099
Gemensamhetsanläggningar ***	85 802	78 226
Samfälligheter	216 388	216 388
Tv, bredband och telefoni	161 244	157 484
Summa	1 233 956	1 233 441

* Kostnad 2022 avser stickprovskontroll av 6 lägenheter.

** Föreningen producerar egen el genom solpaneler, intäkt återfinns i not 3.

*** Avser Brf Åkerbärets kostnader för gemensamhetsanläggningen GA:65.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 736	-
Tele och post	3 915	6 770
Förvaltningskostnader	133 040	130 296
Revision	18 650	17 825
Jurist- och advokatkostnader	9 005	1 744
Bankkostnader	650	2 499
IT-tjänster	4 403	4 054
Övriga externa tjänster	-	1 677
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 340	6 250
Vidarefaktureringar avseende Göteborg Kviberg GA:65 *	220 986	200 955
Övriga externa kostnader	11 600	3 319
Summa	420 325	375 389

* Samtliga kostnader för gemensamhetsanläggningen GA:65 betalas av Brf Åkerbäret som sedan vidarefakturerar kostnaderna baserat på andelstal till Brf Havtornet, Brf Västra Åkanten och Brf Östra Åkanten. Brf Åkerbärets kostnader för gemensamhetsanläggningen återfinns i not 6 till resultaträkningen och intäkterna från delägarna återfinns i not 3 till resultaträkningen.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	98 903	89 850
Summa	98 903	89 850
Sociala avgifter	26 610	28 230
Summa	125 513	118 080

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 203 753	1 203 752
Summa	1 203 753	1 203 752



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	116 703 045	116 703 045
-Mark	23 715 000	23 715 000
	140 418 045	140 418 045
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 094 494	-
	1 094 494	-
 Utgående anskaffningsvärden	141 512 539	140 418 045
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 654 764	-9 451 012
	-10 654 764	-9 451 012
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 203 753	-1 203 752
	-1 203 753	-1 203 752
 Utgående avskrivningar	-11 858 517	-10 654 764
 Redovisat värde	129 654 022	129 763 281
 <i>Varav</i>		
Byggnader	104 844 528	106 048 281
Mark	23 715 000	23 715 000
Pågående nyanläggningar	1 094 494	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Totalt taxeringsvärde	108 000 000	108 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	24 935	27 429
Förutbetald försäkring	39 979	37 955
Förutbetalda kostnader	104 447	103 588
Summa	169 361	168 972

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	723 601	1 811 799
Summa	723 601	1 811 799

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 804 000	9 668 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 562 500	18 054 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	27 366 500	27 722 500

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	27 366 500	27 722 500
Summa	27 366 500	27 722 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	9 062 500	-	9 062 500	-
Stadshypotek *	0,59 %	2024-01-30	8 325 000	-	500 000	7 825 000
Stadshypotek	0,59 %	2024-04-30	10 335 000	-	106 000	10 229 000
Stadshypotek **	4,75 %	2024-01-16	-	500 000	-	500 000
Stadshypotek	3,63 %	2026-01-30	-	9 000 000	187 500	8 812 500
Summa			27 722 500	9 500 000	9 856 000	27 366 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 1 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 4,25 %.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Lånet löstes i sin helhet per 240131.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 761	118 080
Upplupna räntekostnader	45 446	18 410
Förutbetalda intäkter	286 745	244 501
Upplupna revisionsarvoden	18 600	17 700
Upplupna driftkostnader	75 921	93 350
Summa	551 473	492 041

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	36 570 000	36 570 000
Summa ställda säkerheter	36 570 000	36 570 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mimis Ouzounis
Styrelseordförande

Jens Aronsson

Anton Samuelsson

Birger Öhman

Dragan Markovic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor



Brf Åkerbäret, årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 12:01PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
662F4D61E500D
MAJ 13 2024 12:01PM



Apr 29 2024 09:37AM	
Maj 02 2024 04:24PM	Mimis Ouzounis granskade dokumentet:
Maj 02 2024 04:25PM	 Efthimios Mimis Ouzounis signerade dokumentet
Apr 29 2024 05:09PM	Jens Aronsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 05:10PM	 JENS ARONSSON signerade dokumentet
Maj 09 2024 11:17AM	Anton Samuelsson granskade dokumentet:
Maj 09 2024 11:18AM	 ANTON SAMUELSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 04:04PM	Birger Öhman granskade dokumentet:
Apr 30 2024 10:19AM	 Birger Reinhold Öhman signerade dokumentet
Maj 01 2024 08:51PM	Dragan Markovic granskade dokumentet:
Maj 01 2024 09:02PM	 Dragan Markovic signerade dokumentet
Maj 13 2024 11:48AM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 12:01PM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Maj 13 2024 12:01PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbäret, org.nr. 769619-4765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret 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 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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. 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Åkerbäret, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 12:02PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
662F4EE1A0C70
MAJ 13 2024 12:02PM

Registrerade händelser

Apr 29 2024 09:41AM	
Maj 01 2024 08:59AM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 12:02PM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Maj 13 2024 12:02PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

