

Årsredovisning för Brf Åkern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åkern registrerades 1985.08.19. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kokvrå	12 st	342 kv.m
1 rum och kök	24 st	905 kv.m
2 rum och kök	24 st	1 798 kv.m
lokaler	2 st	200 kv.m
Parkeringsplatser		20 st
Total bostadsarea uppgår till		3 045 kv.m
Total lokalyta uppgår till		200 kv.m
Total tomtarea uppgår till		4 403 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 15:3 med gatuadressen Stabby Allé 13 A-D i Uppsala kommun. Byggnaderna förvärvades av landstinget 1986 och är uppförda 1968. Byggnaderna består av 2 flerbostadshus med 3 våningar vardera.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Trädgårdsrenovering	2000
Säkerhetsdörrar med postfack	2005
Nya entrédörrar	2005

Styrelsen

Joakim Delking	Ordförande
Lars Stenström	Ledamot
Måns Aspåker	Ledamot
Mikael Mårtensson	Ledamot, avgått under året.
Martin Hagnell	Suppleant
Elisabeth Alphonce	Suppleant
Stefan Eurenus	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Lars Stenström, Martin Hagnell, Elisabeth Alphonse och Stefan Eurenus.

Revisor

BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Kajsa Norlin
Philippe Vasseur

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018.05.14 och en extra föreningsstämma hölls 2018.03.08 för att anta nya stadgar. Styrelsen har under 2018 haft 12 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Upplands Boservice har ansvarat för fastighetsskötsel och Riksbyggen har ansvarat för trappstäd.
Vattenfall Värme levererar fjärrvärme. Energiförsäljning Sverige levererar el till föreningen.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st, under året har 7 st medlemmar tillkommit och 7 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 93 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 201 267 kr, varav reparationer 51 541 kr.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Värme (MWh)	522	547	553	524	523	548
Vatten (m ³)	4 041	5 212	5 034	5 003	4 472	4 141

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 082	2 072	2 026	2 010
Resultat efter finansiella poster (tkr)	406	163	632	-163
Balansomslutning (tkr)	9 404	8 956	8 722	8 109
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	93,9%	94,1%	94,7%	94,1%
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	626	626	626	626

Verksamheten under året

- Vi har lagt om gångvägsplattorna på innergården.
- Vi har renoverat dörrarna till källarna.
- Vi har renoverat diverse källarfönster som hade behov av detta.
- Vi har upprättat 6 st odlingslådor som finns tillgängliga för uthyrning i föreningen.
- Vi har under året registrerat nya stadgar.
- Vi har under året arbetat med planering av takbyte och installera återvinning av frånluft via värmepump samt tilläggsisolering och solceller.

Verksamheten under kommande år

- Vi planerar att fortsätta med arbetet kring takbytet och div. samt slutföra detta innan årets utgång.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 255 038	4 181 400	825 321	163 153
Disposition av 2017 års resultat		400 000	-236 847	-163 153
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				406 443
Belopp vid årets utgång	<u>3 255 038</u>	<u>4 581 400</u>	<u>588 474</u>	<u>406 443</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	588 474
Årets resultat	<u>406 443</u>
	994 917

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	400 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>594 917</u>
	994 917

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter	1 906 368			1 906 368	
Hysesintäkter	175 512	2 081 880	1	165 170	2 071 538
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		1 670			480
SUMMA INTÄKTER		<u>2 083 550</u>			<u>2 072 018</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 035 261		2	-1 060 570	
Administrationskostnader	-71 391			-69 312	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-85 380	-1 192 032	3	-84 060	-1 213 942

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-51 541			-94 480	
Planerat underhåll	-149 726	-201 267		-322 909	-417 389
Personalkostnader		-60 453	4		-54 180

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-223 355			-223 355
-----------	--	----------	--	--	----------

RÖRELSERESULTAT

406 443 | 163 152

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			1	
Räntekostnader	0	0		0	1

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

406 443 | 163 153

ÅRETS RESULTAT

406 443 | 163 153

BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>			<u>2017</u>
			<u>Not</u>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	2 169 202		5		2 392 557
Mark	2 149 100	4 318 302			2 149 100 4 541 657
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	17 429				17 435
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	70 020	87 449	6		46 638 64 073
Kassa och bank		<u>4 998 202</u>			<u>4 350 431</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 403 953</u>			<u>8 956 161</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	2 021 701				2 021 701
Upplåtelseavgifter	1 233 337				1 233 337
Yttre reparationsfond	4 581 400	7 836 438			4 181 400 7 436 438
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	588 474				825 321
Årets resultat	406 443	994 917			163 153 988 474
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Leverantörsskulder	323 058				164 168
Egna skatteskulder	7 115				7 011
Depositioner	32 185				32 185
Upplupna kostnader	83 119		7		166 953
Förskottsinsbetalda hyror/avg	127 121	572 598			160 932 531 249
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>9 403 953</u>			<u>8 956 161</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 4 103 331 kr.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Stomme	3%
Byggnadsdetaljer	avskrivna

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Hyresintäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyra p-platser	48 000	48 000
Hyra lokaler	<u>127 512</u>	<u>117 170</u>
SUMMA	<u>175 512</u>	<u>165 170</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	152 549	149 010
Fastighetsskötsel extra tjänster	15 870	34 867
Städning Entreprenad	29 236	29 076
Obligatoriska besiktningar	1 875	2 063
El	63 971	64 137
Värme	485 943	479 424
Vatten	96 144	111 710
Sophämtning	63 912	54 520
Försäkring	29 193	25 611
Kabel TV	60 103	60 096
Förbrukningsinventarier	0	3 588
Revisionsarvode externt	13 625	13 625
Övriga fastighetskostnader	<u>22 840</u>	<u>32 843</u>
SUMMA	<u>1 035 261</u>	<u>1 060 570</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1968 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsen	46 000	41 400
Övriga arvoden	0	0
SUMMA	46 000	41 400
Sociala avgifter	<u>14 453</u>	<u>12 780</u>
SUMMA arvoden och sociala avgifter	60 453	54 180

NOT NR 5

Luthagen 15:3

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	41 316 000	41 316 000
Byggnadsvärde	24 316 000	24 316 000
Markvärde	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>41 316 000</u>	<u>41 316 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	40 800 000	40 800 000
Lokaler	516 000	516 000

Bokfört värde:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	7 445 185	7 445 185
Ingående avskrivningar	-5 052 628	-4 829 273
Årets avskrivningar	<u>-223 355</u>	<u>-223 355</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 275 983</u>	<u>-5 052 628</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>2 169 202</u>	<u>2 392 557</u>

NOT NR 6

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	48 957	29 193
Förutbetalda kabel-TV kostnader	10 018	10 016
Förutbetalda renhållningskostnader	3 776	0
Förutbetalda städkostnader	<u>7 269</u>	<u>7 429</u>
SUMMA	<u>70 020</u>	<u>46 638</u>

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupet revisionsarvode	14 000	13 500
Upplupna styrelsearvoden	46 000	46 000
Upplupna sociala avgifter	14 453	14 453
Övriga upplupna kostnader	8 666	93 000
SUMMA	83 119	166 953

NOT NR 8

Generell säkerhet

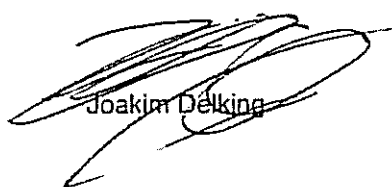
Föreningen har pantbrev på 7 862 300 kr i eget förvar.

NOT NR 9

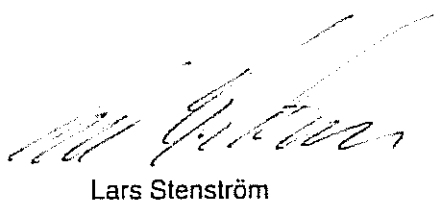
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

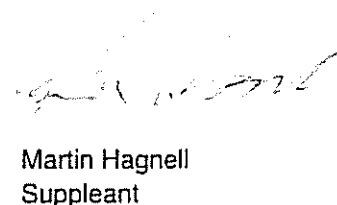
Uppsala



Joakim Delking



Lars Stenström



Martin Hagnell
Suppleant

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 26 april 2019



BOREV Revisionsbyrå AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkern, org.nr 716401-3828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkern för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Åkem för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Uppsala den 26 april 2019



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor