



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Åkanten i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-1360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

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

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	132
278	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19344
127	garageplatser	0
155	p-platser	0
Totalt 561 objekt		19476

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Qlaes Wennberg	Ordförande	2015-06-23	
Peter Mårdstedt	Ledamot	2019-06-26	
Maria Hilding	Ledamot	2022-08-02	2022-11-09
Pouyan Maleki Zarjabad	Ledamot	2022-08-02	2022-11-09
Linda Gunnarsson	Ledamot	2017-07-17	
Johan Hermansson	Ledamot	2021-06-29	
Cliff Eriksson	Ledamot	2022-11-09	
Lina Eriksson	Ledamot	2022-11-09	
Mariana Chamoun	Suppleant	2022-11-09	
Sandra Olsson	Suppleant	2022-08-02	2022-11-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Gunnarsson, Peter Mårdstedt, Cliff Eriksson, Lina Eriksson, Mariana Chamoun.

Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Qlaes Wennberg, Linda Gunnarsson, Johan Hermansson, Cliff Eriksson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer valda av föreningsstämman har varit: Lina Eriksson (avgått 2022.11.09) Karin Wallin fr.o.m 2022.11.09 (internrevisor) samt Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB och med Susanne Andersson som suppleant.

Valberedning har varit: Annette Nordholm (sammanställande) samt Kristina Järpenklint, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. På stämman deltog 55 medlemmar varav 58 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-09. På stämman deltog 72 medlemmar.

Ärende på stämman: Fortsättning efter tvisten. Styrelsen fick mandat att driva krav mot 4D Bygg för att få ut fördyrande kostnader för stambytesentreprenaden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

Hyran för garagen höjdes till 475 kr/månad och parkeringar till 200 kr/p-plats from 2022-01-01.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2020-09-01.

2022 har på många sätt varit ett händelserikt år. Föreningen har gått i mål med flera stora projekt och även tvisten som pågått med 4D har avslutats.

Stambytet

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

Twisten efter stambytet och extrastämman i november

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

Skiljenämndens dom föll 12/10 2022. Den klargjorde att föreningen hade rätt att häva entreprenaden. Detta var det viktigaste i tvisten, vilket gjorde att 4D inte kunde kräva några skadestånd av föreningen. Det som dock inte gick enligt föreningens förhoppningar, var att arbetet som 4D utfört värderades högre än vad föreningen ansåg. Detta innebar att föreningen efter domen behövde betala drygt 3 miljoner till 4D för utfört arbete under entreprenaden.

Ovanstående resulterade i att styrelsen stod inför ett viktigt och känsligt vägskäl, nämligen huruvida föreningen skulle driva processen vidare eller ej. Styrelsen beslutade sig för att göra frågan till underlag för stämmobeslut. Med anledning av detta genomfördes en extra föreningsstämma den 9 november 2022. Omröstningen i frågan om att ge styrelsen mandat och förtroende att självständigt besluta kring eventuell fortsatt process bifölls med tydlig majoritet.

I samband med att 4D startade arbetet i föreningen så tecknade de en färdigställandeförsäkring. Eftersom inte domen reglerade kostnader för det merarbete som krävdes för att tillrättställa felaktigheterna i 4Ds entreprenad kan ersättas genom denna. Därför påbörjades arbetet med att skicka in underlag, med hjälp av både advokater och FO Peterson, till försäkringsbolaget GARBO efter domen. 4D Bygg AB gick i konkurs 2023.02.10. Vi förväntar oss inte någon utdelning från den som oprioriterad gäldenär. Våra chanser att få utdelning från den färdigställandeförsäkring som finns hos GARBO ökar ju väsentligt. Det pågår förhandlingar med GARBO och vi tror att utslag kommer under hösten 2023.

Reklamation av HSBs tekniska förvaltning och städning

Styrelsen har under en längre tid varit missnöjda med den tjänsteleverans föreningen erhållit av sin förvaltare HSB. Detta resulterade i en reklamation, som i sin tur ledde till en långtgående dialog om leverantörens tillkortakommanden. Efter en kombination av löften om bättring och en gedigen kreditering på nästan en halv miljon kronor, accepterade föreningen förslaget och gav HSB en ny chans. Under 2023 kommer avtalen dock att omförhandlas, för att bättre spegla styrelsens förväntningar och föreningens totala behov och hur priset för tjänsterna reduceras om HSB fortsätter att underleverera. Styrelsen låter hälsa att de gör allt i sin makt för att städningen och den tekniska utomhus- och inomhusförvaltningen skall upplevas som påtagligt förbättrad under 2023.

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

Takbytet

Den takrenovering som inleddes under 2021, blev slutförd under hösten 2022. Styrelsen är nöjda med såväl arbetet som slutresultatet och vårt tak skyddas nu av en 15-årig garanti.

Byte av ytterdörrar i loftgångar

Samtliga ytterdörrar i våra tre loftgångar byttes under 2022 mot nya, rejäla dörrar i grå kulör. Dessa har mycket goda ljud- och säkerhetsegenskaper. Efter ett fåtal justeringar och byten, klassar styrelsen utbytesarbetet som slutfört.

Garageportsbytet

Under hösten inleddes ett sedan flera år planerat arbete, nämligen garageportsbytet. Många av portarna på våra garage har varit så dåliga att ett tvåsiffrigt antal av dem inte längre gick att hyra ut. I samband med utbytet, tog styrelsen också beslutet att

göra om elen i garagelängorna. Både för att det var hög tid att byta ut kablage och uttag, men också för att möjliggöra individuell mätning och debitering av den elkonsument som sker från garagens uttag. Efter att elen blivit utbytt, skall motorer för portöppning också monteras. Detta skjuts fram till tidigare delen av 2023, efter att kraftiga förseningar uppstod i projektet under slutet på 2022.

Aktivering av porttelefoni

Under våren 2022 aktiverades porttelefonlösningen. Den innebär att varje medlem som bor i trapphus, kan öppna trapphusets huvudsakliga entrédörr om en besökare, budfirma eller liknande, anropar medlemmen via knappsatsen. Då rings ett telefonsamtal upp till medlemmen på det nummer som lämnats till styrelsen. Telefonsamtalet besvaras av medlemmen, som pratar med den som ringt på via porttelefonens inbyggda talenhet. Därefter väljer medlemmen antingen att släppa in besökaren (med knapptryck 5 eller stjärna) eller att neka, genom att lägga på luren.

Etablering av postboxar

Som ett led i arbetet med ytterdörrarna i loftgångarna, som saknar brevinkast, har postboxar etablerats i markplan. Dessa är belägna under den södra trappen för vardera av våra tre loftgångssektioner. Medlemmarna har fått nycklar till sitt fack och möjligheten finns att justera huruvida man vill ta emot reklam i postfacket eller ej, via en inbyggd skylt.

Styrelsen har dock beslutat att en korrigerings skall genomföras under våren 2023. Korrigeringen innebär en förflyttning av den ena postboxen till den norra änden, så att boxarna bättre matchar postadressen och minskar risken för sammanblandad post vid utdelning. Arbetet sker i samråd med postmästaren i Lerum och föreningens byggtreprenör.

Digitaliserad tvättstugebokning

I oktober månad aktiverades en helt ny, digitaliserad tvättstugebokning. I korthet innebär det nya systemet att medlemmar kan boka tid i valfri tvättstuga på tre olika sätt. Antingen på skärmen i entrén på tvättstugan, på en hemsida eller i en app. När en tid bokats, sker incheckning på skärmen i tvättstugans entré. Nu låses den inre dörren upp och ger åtkomst till tvättstugan under hela passet och ytterligare en timme. Det nya systemet har ökat flexibiliteten vid bokning, tryggheten under pågående pass samt minskat stöldrisken. Det har också gett styrelsen större möjlighet att spåra användningsmönster, hitta avvikelser vid missbruk och reducerat flera andra typer av mindre problem.

Etablering av laddstolpar för elbilar

Under våren etablerades de första tio laddstolparna för elbilar på grusplanen på den östra sidan av vår föreningslokal på Lerum Andersvägen 5. Under sommaren etablerades ytterligare tio stycken på motsatt sida av grusplanen. Under slutet av året öppnades anläggningen så att även externa användare kan ladda på våra laddstolpar, men till ett högre pris än våra medlemmar. Detta både för att ge besökare till medlemmar möjligheten att ladda, men också för föreningen att få välbehövliga extra intäkter.

Arbete för att etablera nio stycken laddplatser, tre i vardera vändzon (närmast LA 84, 108 och 132) inleddes under hösten. Dessa platser slutförs under 2023 och hyrs ut till enskilda medlemmar som har hybrid eller elbil.

Alla 29 platser omfattas av en statlig satsning som kallas "Ladda bilen-bidraget" från Naturvårdsverket. Satsningen innebär att vi som bostadsrättsförening kan ta del av maximalt 15 000kr per plats som medför våra medlemmar laddmöjlighet. Något vi nu gjort och fått beviljat, totalt bidrag för våra 29 platser blev 435 000kr. Styrelsen vet inte hur länge bidraget finns kvar och har delvis med anledning av det, valt att vara framåtlutade och offensiva i etableringen av våra första 29 platser. Platser vi vet kommer att ge oss god nytta och både direkta och indirekta intäkter under många år framöver.

Etablering av nya parkeringar

Tack vare det bygglov som erhöles 2019 efter utredning om att bygga nya lägenheter, kunde styrelsen under 2022 besluta att etablera tolv nya parkeringsplatser på östra sidan om garagen och miljöstationen närmast LA 144. Dessa skall asfalteras, linjemålas och färdigställas under våren 2023. Utökningen medför en potentiell ny intäkt på cirka 30 000kr per år och ger föreningen större chanser att möta en ökad efterfrågan på parkeringsmöjligheter i området. Styrelsen kan inte garantera att motsvarande bygglov hade beviljats längre fram i tiden, vilket ledde till beslutet att genomföra platserna nu trots att framtiden för en eventuell lägenhetsetablering är oviss.

Grillplatser och utemöbler

Något som länge efterfrågats av många medlemmar är möjligheten att grilla och äta sin mat i anslutning till våra utomhusområden och grönytor. Runt midsommar anlades och slutfördes fyra grillplatser. En på grönytan mellan vägen och LA 78-80, en på vardera innergård och en på grönytan mellan LA 142-144 och Sävveån. Grillarna är rymliga, gedigna och rymmer flera sällskap samtidigt. De står stabilt på en kvadratisk plattsättning. Även nya bord och bänkar köptes in till respektive grillplats för att fler ska kunna nyttja dem. Under 2023 skall grillplatserna kompletteras med ett kärl för använd grillkol, gallerborste och ett regelverk.

Nylansering av föreningslokalen på LA 5

Under hela året har ett successivt förbättringsarbete pågått i vår föreningslokal. Detta för att öka lokalens skick, uthyrningsbarhet och intjäningsförmåga på lång sikt, samt det generella värde den skapar för våra medlemmar. Under första kvartalet 2023 skall en nylansering genomföras skriftligen i samband med en Åpost. Med den kommer nya priser och nya bokningsbara pass.

Förväntad framtida utveckling:

I och med läget som råder i vår omvärld så tog styrelsen beslutet efter semestern 2022 att avvakta starten av projektet med balkonginglasning. Styrelsen planerar att ta upp projekteringen igen under hösten. Produktionsstart är inte fastställd och mer info kommer.

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

Styrelsen fick godkännande att ta fram bygglov på 24 nya lägenheter på en extrastämma. Styrelsen har lagt sin energi på att se till att stambytet har fungerat, även under Covid-tider, och att ta fram bevisning i tvisten och hantera eftermälet av domen. Detta har inneburit att projektet med att bygga nya lägenheter har blivit pausat. Även om förslaget om att utöka bostadsrätten med 24 nya medlemmar röstades ner på extrastämma i februari 2019 så anser styrelsen fortfarande att man företräder majoriteten med de 72% som ställde sig positiva till förslaget. Styrelsen ser stora vinster i att genomföra projektet och inledande diskussioner har påbörjats med Jutabo som framgångsrikt byggt lägenheter framför allt i Lerum men även på andra ställen. Styrelsen skulle aldrig utsätta föreningen för ekonomisk risk i och med projektet. Det kommer göras noggranna beräkningar och tillvägagångssättet kommer göras på sådant sätt att föreningen inte tar risker. Om intresse i form av köpare inte finns så kommer projektet inte startas. Mer information om detta kommer på separat möte under hösten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 327 och under året har det tillkommit 36 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330.

ku

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	383	342	236	397	472
Skuldsättning, kr/kvm	7 291	4 993	2 695	2 707	2 178
Räntekänslighet, %	8	6	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	234	241	219	212	208
Driftskostnad, kr/kvm	1 034	768	742	559	461
Årsavgifter, kr/kvm	888	846	806	806	806
Totala intäkter, kr/kvm	1 085	1 024	983	971	985
Nettoomsättning, tkr	20 797	19 907	19 068	18 909	19 174
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15 754	1 095	1 760	4 700	7 540
Soliditet, %	13	26	38	37	39

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

År 2019 till 2022 uppstod engångskostnader avseende stämpelskatt vid ny belåning, advokatkostnader & kostnad för skiljemannaarvode pga tvist med leverantör för stambytet. År 2022 uppstod engångskostnaden om 9 217 800 kr.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 769 320	0	0	1 769 320
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 497 900	0	-8 815 723	11 682 177
S:a bundet eget kapital, kr	22 267 220	0	-8 815 723	13 451 497
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 600 461	1 095 280	8 815 723	24 511 464
Årets resultat, kr	1 095 280	-1 095 280	-15 753 515	-15 753 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 695 741	0	-6 937 792	8 757 949
S:a eget kapital, kr	37 962 961	0	-15 753 515	22 209 446

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 415 723 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 695 741
Årets resultat, kr	-15 753 515
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 415 723
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 757 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 757 949

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

Brf Åkanten i Lerum

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 796 557	19 906 644
Övriga rörelseintäkter	Not 2	344 590	32 863
Summa rörelseintäkter		21 141 147	19 939 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 404 117	-10 802 404
Underhållskostnader	Not 4	-10 415 723	-804 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 733 706	-4 155 189
Personalkostnader	Not 6	-1 081 742	-1 051 991
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 575 911	-1 115 328
Summa rörelsekostnader		-35 211 199	-17 928 913
Rörelseresultat		-14 070 052	2 010 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 480	1 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 684 943	-917 212
Summa finansiella poster		-1 683 463	-915 314
Årets resultat	Not 10	-15 753 515	1 095 280

W

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 155 668 338	42 936 032
Inventarier	Not 12 235 140	50 560
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 3 061 028	93 257 123
	158 964 506	136 243 714
Summa anläggningstillgångar	158 964 506	136 243 714
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 432	40 231
Övriga fordringar	Not 15 12 560 729	4 955 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 779 332	824 711
	13 340 493	5 820 524
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 900 000	2 900 000
Kassa och bank	132 122	144 604
Summa omsättningstillgångar	16 372 615	8 865 128
Summa tillgångar	175 337 121	145 108 842

Brf Åkanten i Lerum

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 769 320	1 769 320
Underhållsfond	11 682 177	20 497 900
	<u>13 451 497</u>	<u>22 267 220</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 511 464	14 600 461
Årets resultat	-15 753 515	1 095 280
	<u>8 757 949</u>	<u>15 695 741</u>
Summa eget kapital	22 209 447	37 962 961
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 110 374 065	97 008 065
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	31 634 000	240 000
Leverantörsskulder	5 029 921	4 287 396
Skatteskulder	35 276	18 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 173 422	167 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 5 880 990	5 424 304
	<u>42 753 610</u>	<u>10 137 816</u>
Summa skulder	153 127 675	107 145 881
Summa Eget kapital och skulder	175 337 121	145 108 842

H

Brf Åkanten i Lerum

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,02%
Ombyggnader	2-6,67%
Markanläggningar	2,5-6,67%
Inventarier	10-20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 916 069 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 181 816	16 363 824
Hyror	954 886	893 167
Elintäkter	16 989	0
Bränsleavgifter	2 593 632	2 593 632
Övriga intäkter	63 840	56 021
	20 811 163	19 906 644
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	329 984	32 863
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 497 265	1 819 479
Reparationer	989 761	907 773
El	525 667	545 553
Uppvärmning	3 065 435	3 175 461
Vatten	963 273	973 925
Sophämtning	507 510	485 396
Övriga avgifter	425 935	411 892
Förvaltningsarvoden	693 586	696 920
Datakommunikation	1 190 962	1 208 657
Övriga driftskostnader	544 723	577 348
	10 404 117	10 802 404
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	15 794
VVS (se not 13, del av projekt stambyte vid aktivering)	10 187 453	178 456
Byggnad utvändigt	228 270	527 700
Markytor	0	6 875
Utrustning	0	75 176
	10 415 723	804 001
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	489 962	484 072
Medlemsavgifter	3 950	3 950
Övriga externa kostnader*	9 239 794	3 667 167
	9 733 706	4 155 189
<p>*2022: Varav exceptionell kostnad advokatkostnader 2.922.500 kr pga tvist med leverantör stambyte, 2.250.000 kr för skiljemannauppdrag, 3.217.175 kr skadestånd i skiljedomen samt 828.125 kr i stämpelskatt vid ny belåning. *2021: Varav exceptionell kostnad advokatkostnader 2.805.000 kr pga tvist med leverantör stambyte (se not 21 samt 22) samt 844.000 kr förskott för utredning av Värderingsnämnden.</p>		
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	378 450	369 500
Revisorsarvode	6 000	1 500
Ersättning för förlorad arbetsinkomst	414 584	413 861
Löner och andra ersättningar	24 841	16 309
Sociala kostnader	257 867	250 821
	1 081 742	1 051 991
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 361 761	972 828
Markanläggningar	149 022	127 314
Inventarier	65 128	15 186
	3 575 911	1 115 328
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	35	0
Övriga ränteintäkter	1 445	1 898
	1 480	1 898
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 682 549	916 468
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	133
Övriga finansiella kostnader	2 394	611
	1 684 943	917 212

Brf Åkanten i Lerum

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-15 753 515	1 095 280
	Reservering till underhållsfond	-1 600 000	-1 600 000
	Disposition ur underhållsfond	10 415 723	804 001
	Resultat efter underhållspåverkan	-6 937 792	299 281

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	72 157 291	62 900 023
Årets investeringar	115 843 297	9 257 268
Årets utrangering tak, stammar, dörrar	-7 802 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 197 988	72 157 291
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 474 498	-33 501 670
Årets avskrivningar	-3 361 761	-972 828
Årets utrangering på ack.avskrivningar	7 802 599	0
Utgående avskrivningar	-30 033 660	-34 474 498
Bokfört värde byggnader	150 164 328	37 682 793
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 996 463	5 996 463
Årets investeringar	399 793	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 256	5 996 463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 003 724	-2 876 410
Årets avskrivningar	-149 022	-127 314
Utgående avskrivningar	-3 152 746	-3 003 724
Bokfört värde markanläggningar	3 243 510	2 992 739
Bokfört värde mark	2 260 500	2 260 500
Bokfört värde byggnader och mark	155 668 338	42 936 032
Taxeringsvärde för Almekärr 3:55-56, 3:58-60 och 3:62		
Byggnad - bostäder	153 000 000	143 000 000
Byggnad - lokaler	3 907 000	4 128 000
	156 907 000	147 128 000
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	2 861 000	3 719 000
	60 861 000	61 719 000
Taxeringsvärde totalt	217 768 000	208 847 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	143 168 000 918 000	101 918 000 918 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	522 631	522 631
Årets investeringar	249 708	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	772 339	522 631
Ingående avskrivningar	-472 071	-456 885
Årets avskrivningar	-65 128	-15 186
Utgående avskrivningar	-537 199	-472 071
Bokfört värde	235 140	50 560

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott Stammar och badrumsrenovering 2017		
Ingående värde	90 206 927	48 931 536
Årets kostnader	27 400 428	41 275 391
Aktivering av projekt	-107 607 355	0
Del av projekt hanteras som underhållskostnad år 2022 (se not 4)	-10 000 000	0
Utgående värde	<u>0</u>	<u>90 206 927</u>
Takrenovering 2021		
Ingående värde	1 026 236	0
Årets kostnader	3 302 855	1 026 236
Aktivering av projekt	-4 329 091	0
Utgående värde	<u>0</u>	<u>1 026 236</u>
Entrédörrar & postboxar 2021		
Ingående värde	2 023 960	0
Årets kostnader	937 458	2 023 960
Aktivering av projekt	-2 961 418	0
Utgående värde	<u>0</u>	<u>2 023 960</u>
Laddstolpar 2022		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	587 660	0
Utgående värde	<u>587 660</u>	<u>0</u>
Beräknas färdigställas år 2022. Inväntar bidrag från Naturvårdsverket under år 2023.		
Garageportar 2022		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	2 259 452	0
Utgående värde	<u>2 259 452</u>	<u>0</u>
Beräknad kostnad 1,9 mkr exkl. moms enligt avtal. Beräknas färdigställas år 2023.		
Skyddsrum 202		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	213 916	0
Utgående värde	<u>213 916</u>	<u>0</u>
Beräknas färdigställas år 2023.		
Totalt pågående nyanläggningar	<u><u>3 061 028</u></u>	<u><u>93 257 123</u></u>

M

Brf Åkanten i Lerum

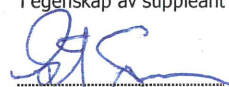
Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	432	40 231			
	432	40 231			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	12 528 356	4 946 586			
Skattekonto	32 373	8 996			
	12 560 729	4 955 582			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	413 618	824 711			
Upplupna intäkter	365 714	0			
	779 332	824 711			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Egna bostadsrätter	2 900 000	2 900 000			
	2 900 000	2 900 000			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	459938	1,34%	2023-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek	473151	1,31%	2023-12-30	16 394 000	0
Stadshypotek	478012	1,23%	2024-01-30	10 540 000	0
Stadshypotek	594453	1,42%	2028-06-30	10 074 065	240 000
Stadshypotek	644172	0,74%	2026-01-30	15 000 000	0
Stadshypotek	673290	0,89%	2026-06-01	15 000 000	0
Stadshypotek	696238	0,86%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek	730366	1,39%	2027-01-30	15 000 000	0
Stadshypotek	760866	2,86%	2027-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek	760896	2,69%	2027-04-30	10 000 000	0
Stadshypotek	760897	2,69%	2027-04-30	5 000 000	0
				142 008 065	240 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					240 000
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					31 394 000
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					31 634 000
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
					110 374 065
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					140 808 065
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	42 097	40 460			
Arbetsgivaravgifter	44 088	42 372			
Mervärdesskatt	2 913	0			
Inre fond	84 324	84 324			
	173 422	167 156			
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	205 732	67 982			
Ovriga upplupna kostnader	3 747 248	3 672 627			
Förutbetalda hyror och avgifter	1 928 010	1 683 695			
	5 880 990	5 424 304			

fl

Brf Åkanten i Lerum

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 21 Övriga noter-Eventualförpliktelser		
Summan av tvistade leverantörsfakturor gällande stambytet för betalning av styrelsen.	0	3 777 261
Not 22 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång		
Stämpelskatt mm för nytt lån om 15 mkr 2022.01.19	0	226 375

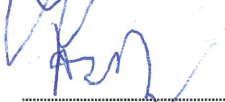
Lerum 30/5 2022

Mariana Chamoun
i egenskap av suppleant


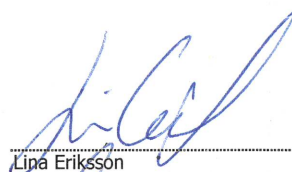
Linda Gunnarsson



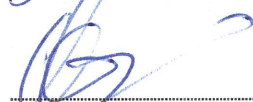
Johan Hermansson



Peter Mårdstedt



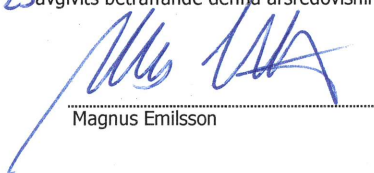
Lina Eriksson



Claes Wennberg

Vår revisionsberättelse har 31/5-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Karin Wallin



Magnus Emilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt not 11 har föreningen slutfört och aktiverat stambyte om 116 MSEK samt som framgår av förvaltningsberättelse fått en skiljedom mot tidigare entreprenör för stambyte.

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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

kl

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetsgärande sätt.

Revisorns ansvar

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

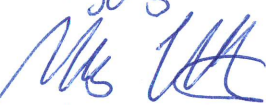
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

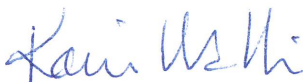
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lerum den 30/5 2023



Magnus Emilsson 31/5 2023
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Karin Wallin
Av föreningen vald revisor