

# Årsredovisning 2022

## BRF Åkerholmen 1



BRF Åkerholmen 1  
Org.nr 769631-1310

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	9

## Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åkerholmen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Förvaltningsberättelse

#### Information om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna med adresserna:

Fresta Norra Allé 20, 22, 24, 26

Runhällsgatan 10, 12, 14, 16, 18, 20

Igelvadstråket 25, 27, 29, 31

Theodors gränd 1, 3, 5, 7

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Styrelsen

Från April 2022 har styrelsesammansättningen bestått av följande:

- Anita Lindström	Ordförande
- Suzanne Kodia	Ledamot
- Shahe Katcherian	Ledamot
- Nilüfer Yildiz	Suppleant

Under räkenskapsåret 2022 har samtliga ledamöter avgått styrelsen:

- Barin Özmen	Ledamot
- Daniel Norberg	Ledamot
- Sebhi Salloum	Ledamot
- Rebecca Azzi Dib	Ledamot

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Anita Lindström och Suzanne Kodia.

#### Förvaltning

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har uppdragit åt en extern förvaltare (Storholmen Förvaltning AB) att sköta den ekonomiska förvaltningen.

#### Revisor

Per Andersson - Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde 5 års besiktningen på bostäderna. Besiktningpunkter fixades under hösten av Åke Sundvall men värmepumparna kvarstår. Värmepumparna är för högljudda och Åke Sundvall utreder hur dessa ska kunna isoleras. Arbetet av isolering av värmepumparna har påbörjats i FNA 26 och en utvärdering av resultatet förväntas komma snart.

Altanräcken har justerats hos alla boende.

Vid besiktningen framkom det att fönster och fönsterdörrar inte omfattas av garantin som Åke Sundvall lämnade vid bygget.

Tomtförsäljningen som röstades igenom i årsmötet har styrelsen jobbat med och fått en prislista på tomterna från en mäklare hos Fastighetsbyrån. Dock är två av styrelseledamöter inblandade då deras hus kan få tomt, därför har vi inte gått vidare med detta ännu.

Fasadmålningen har, efter konsultation med Storholmen, tidigarelagts från 10 år till 6-7 år. Detta beror på att fasaden är målad med ett lager fabriksmålning och fasadens utsatthet. Styrelsen håller på att utreda möjligheten att måla de mest utsatta husen först, dvs. Igelvadsstråket samt Runhällsgatan. Det pågår även en utredning om huruvida detta ska finansieras.

## Medlemsinformation

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Av förenings 18 bostadslägenheter har under året 4 överlåtit.

Föreningen hade vid ingång av året 34 medlemmar och vid årets slut 34 medlemmar, varav 18 röstberättigade.

## Ekonomi

Totalt har avgiften justerats med ca 32%, i två omgångar, för att täcka stigande kostnader i enlighet med budget rekommendationen.

I och med att räntan på lånet på 7 736 250 kr som löpte ut 31.08.2022 har ändrats från 1.38% till 3.95% har styrelsen vidtagit åtgärder för att klara av att betala de höga räntekostnaderna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	950	914	929	908	927
Resultat efter finansiella poster	-1 034	-936	-899	-1 091	-966
Soliditet (%)	74,6	74,7	74,8	74,8	74,9

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 132 kvm bostäder vilket även är den totala ytan.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	75 720 000	390 038	-3 407 732	-936 438	<b>71 765 868</b>
underhållsfond:		128 300	-128 300		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-936 438	936 438	<b>0</b>
Utdelning				-1 034 018	<b>-1 034 018</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 720 000</b>	<b>518 338</b>	<b>-4 472 470</b>	<b>-1 034 018</b>	<b>70 731 850</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningen redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 472 470
Årets resultat	-1 034 018
	<b>-5 506 488</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	68 341
I ny räkning överföres	-5 574 829
	<b>-5 506 488</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		948 936	913 818
Övriga intäkter		1 444	180
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>950 380</b>	<b>913 998</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-2 648	0
Planerat underhåll		0	-43 750
Driftskostnader		-211 148	-154 638
Övriga kostnader		-214 604	-133 404
Personalkostnader	2	-31 737	-31 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 226 259	-1 226 259
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 686 396</b>	<b>-1 589 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-736 016</b>	<b>-675 593</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		81	49
Räntekostnader		-298 083	-260 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-298 002</b>	<b>-260 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 034 018</b>	<b>-936 438</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 034 018</b>	<b>-936 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 034 018</b>	<b>-936 438</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	94 486 516	95 712 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 486 516</b>	<b>95 712 775</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 486 516</b>	<b>95 712 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		0	1 190
Övriga fordringar		47 823	47 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 121	39 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 944</b>	<b>88 491</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>300 080</b>	<b>261 574</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>391 024</b>	<b>350 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 877 540</b>	<b>96 062 840</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		75 720 000	75 720 000
Fond för yttre underhåll		518 338	390 038
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 238 338</b>	<b>76 110 038</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 472 470	-3 407 732
Årets resultat		-1 034 018	-936 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 506 488</b>	<b>-4 344 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 731 850</b>	<b>71 765 868</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	7 548 750	16 398 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 548 750</b>	<b>16 398 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	16 440 550	7 798 750
Leverantörsskulder		28 459	35 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 931	64 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 596 940</b>	<b>7 898 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 877 540</b>	<b>96 062 840</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Stomkompletteringar/innerväggar	1,25%
Värme och sanitet VA	2%
El	2,5%
Ventilation	3,33%
Fasad och tak	2,5%
Yttertak	3,33%
Övrigt	3,33%
Styr- och övervakning	5%

## Not 2 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	24 150	24 000
Sociala kostnader	7 587	7 540
	<b>31 737</b>	<b>31 540</b>
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>31 737</b>	<b>31 540</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 720 000	100 720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 720 000</b>	<b>100 720 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 007 225	-3 780 966
Årets avskrivningar	-1 226 259	-1 226 259
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 233 484</b>	<b>-5 007 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 486 516</b>	<b>95 712 775</b>

## Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,54	2023-09-01	7 985 550	8 068 950
Stadshypotek	1,00	2023-09-01	8 330 000	8 330 000
Stadshypotek	3,910	2025-09-01	7 673 750	7 798 750
			<b>23 989 300</b>	<b>24 197 700</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	208 400	83 400
--------------------------------------	---------	--------

Beräknad amortering de närmaste åren är 208 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 22,9 mkr.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

## Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 250 000	41 250 000
	<b>41 250 000</b>	<b>41 250 000</b>

Upplands Väsby - den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2023-

Anita Johanna Lindström  
Ordförande

Shahe Sean Katcherian  
Ledamot

Suzanne Kodia  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF ÅKERHOLMEN 1** 769631-1310 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-03 12:24:54 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anita Lindström

Datum

Anita Lindström

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-04 10:27:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUZANNE KODIA

Datum

Suzanne Kodia

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-05 15:47:19 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Shahe Sean Katcherian

Datum

Shahe Katcherian  
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-06 12:36:36 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerholmen 1, org.nr 769631-1310

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerholmen 1 för år 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åkerholmen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

***2023-04-06 12:35:25 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post